NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul, Avcılar, Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024-731

Aralık, 2024

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-731
Raporun Konusu	İstanbul, Avcılar, Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 numaralı parsellin mevcut durum değeri ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, İki Yüz Otuz Bir 231) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları 9
3.3 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) Hakkında Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 23
4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24
5.1 Pazar Yaklaşımı 26
5.2 Maliyet Yaklaşımı 31
5.3 Gelir Yaklaşımı 33
5.4 Diğer Tespit ve Analizler 35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 37
6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 37
6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37
6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 37
6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 37
6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 37
6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 37
6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
7. SONUÇ 39
7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39
7.2 Nihai Değer Takdiri 39
8. UYGUNLUK BEYANI 40
9. RAPOR EKLERİ 40

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-731 / 27.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Firuzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, no:224 Avcılar/ İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Parseller üzerinde Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi çalışmaları devam etmektedir.
İmar Durumu	Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parsel 'Konut Alanı'' Emsal:0,80 ve H:Z+4 Kat olarak yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM : 1.645.856.000,00 TL**
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM : 1.975.027.200,00 TL**
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	**TOPLAM : 1.519.759.000,00 TL**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	**TOPLAM : 7.020.508.292,50 TL**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	**TOPLAM : 2.457.177.902,37 TL**
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış, 27.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, Özel 2024-731 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 04.09.2023 tarihinde Özel 2023-942 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi	:	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/BALIKESİR
Şirket Amacı	:	Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi	:	3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 50,6
Telefon	:	0216 579 15 15
E-Posta	:	info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

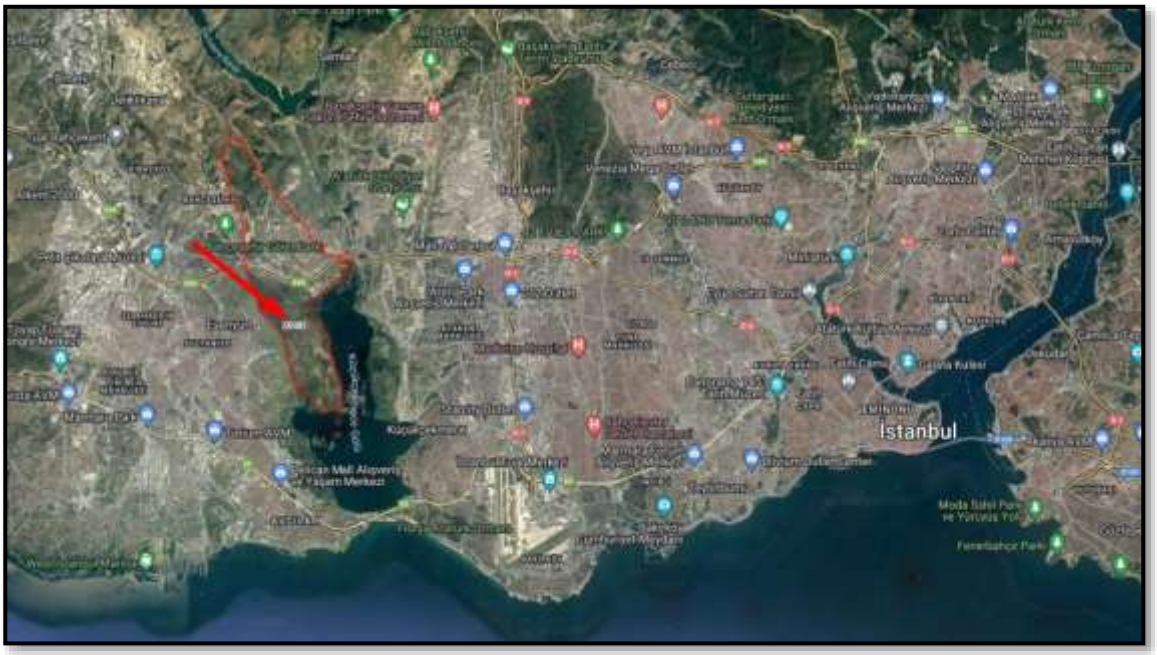
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye e imzalı veya ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ile 811 ada 9 parselde bulunan arsadır. Söz konusu taşınmazlar Küçükçekmece Gölünün batı kısmında Avrupa Otoyolu'na yaklaşık 1km. mesafede yolu güneyinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde halihazırda yapılaşma bulunmamakta olup, bazı konut projeleri başlangıç aşamasındadır. Taşınmazlara ulaşım için Avrupa Otoyolu üzerinde batı istikametinde ilerlenirken Avcılar sapağından güney istikametinde Avcılar-Haramidere bağlantı yolu üzerinde 1,70km. ilerlenip sola Amasyalılar Caddesi'ne sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,50km. ilerlendiğinde taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır.



Koordinatlar

Enlem: **41.0403** Boylam: **28.7216**

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 129/12713
ADA - PARSEL	: 807/28
YÜZÖLÇÜM	: 10.595,42 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 119229899
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:Satış – 25.02.2022 - 6142

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 130/12869
ADA - PARSEL	: 807/38
YÜZÖLÇÜM	: 25.980,34 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 126114560
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:İfraz İşlemi – 16.12.2022 - 39172

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 130/12870
ADA - PARSEL	: 807/39
YÜZÖLÇÜM	: 24.671,57 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 126114561
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:İfraz İşlemi – 16.12.2022 - 39172

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

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

Taşınmazlara ait güncel tapu kaydına göre takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

807 ada 28 parsel

İrtifkalar Hanesinde:

-Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1870,37 m^2 lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.(14.01.2022 – 1382)

807 ada 38 ve 39 parseller

Beyanlar Hanesinde:

- 1.Bakırköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 Tarih 1972/328 Esas Ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakil hattı geçmektedir.
- 2.işbu yapılan ifrazen taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir. (Sadece 38 parseli için)

İrtifkalar Hanesinde:

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 288,92 m2lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.(14.01.2022 - 1382)

811 ada 9 parsel

İrtifkalar Hanesinde:

-Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1861,99 m^2 lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.(14.01.2022 – 1382)

Yukarıda yer alan beyanlar taşınmazların imar çalışmalarından önce kök parsel için konulmuştur. Parselasyon sonrası rapora konu parsellere taşınmış olup taşınmazlar için geçerliliği bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 807 ada 28 parsel ve 811 ada 9 parsel 25.02.2022 tarih, 6142 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile, 807 ada 38 ve 39 parseller 16.12.2022 tarih, 39172 yevmiye ve 'İfraz' işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parsel 'Konut Alanı'' Emsal:0,80 ve H:Z+4 Kat olarak yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Avcılar Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde alınmış herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak 26.08.2022 tarihli İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi bulunmaktadır. Yüklenici firma Öz Er-Ka İn. Tur. Elekt. Taah. Tic. ve San. A.Ş. – Yiğit Enerji İnş. San. ve Tic. A.Ş. iş ortaklığıdır.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.221.000.000 TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %35,00 (Yüzde Otuzbeş) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.527.350.000 TL + KDV'nı, bu

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

sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).
Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %65,00 (Yüzde Altmışbeş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 4.693.650.000 TL + KDV' dır.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Avcılar Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel için alınan ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Ayrıca Avcılar Belediyesi'nde 811 ada 9 parsel ait 25.11.2022 tarihli mimari proje, 807 ada 28 parsel ait 21.06.2023 tarihli mimari proje incelenmiştir.

811 ADA 9 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	35	6667,30	6	19.06.2023	112-3	3B
2	A2	MESKEN	36	6222,00	6	19.06.2023	112-2	3B
3	A3	MESKEN	35	6404,00	6	19.06.2023	112-1	3B
4	A4	MESKEN	35	5884,00	6	19.06.2023	112-4	3B
5	B1	MESKEN+İŞYERİ	44	7769,00	6	19.06.2023	112-5	3B
6	B2	MESKEN	46	7057,00	6	19.06.2023	112-6	3B

811 ADA 9 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	35	6667,00	6	8.08.2023	161-1	4A
2	A2	MESKEN	36	6222,00	6	8.08.2023	161-2	4A
3	A3	MESKEN	35	6404,00	6	8.08.2023	161-3	4A
4	A4	MESKEN	35	5884,00	6	8.08.2023	161-4	4A
5	B1	MESKEN+İŞYERİ	44	7769,00	6	8.08.2023	161-5	4A
6	B2	MESKEN	46	7057,00	6	8.08.2023	161-6	4A

807 ADA 28 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	20	4011,00	6	22.06.2023	122-1	3B
2	A2	MESKEN	20	4408,00	6	22.06.2023	122-2	3B
3	B1	MESKEN+İŞYERİ	28	5893,00	6	22.06.2023	122-3	3B
4	B2	MESKEN	27	5932,00	6	22.06.2023	122-4	3B

807 ADA 28 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	20	4011,00	6	8.08.2023	160-1	3B
2	A2	MESKEN	20	4408,00	6	8.08.2023	160-2	3B
3	B1	MESKEN+İŞYERİ	28	5893,00	6	8.08.2023	160-3	3B
4	B2	MESKEN	27	5932,00	6	8.08.2023	160-4	3B

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

Projenin 811 ada 9 parsel üzerinde inşa edilen kısmı için yapı denetim işleri Feyzullah Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:276/30 Maltepe İstanbul adresinde kayıtlı olan Karadeniz Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Projenin 807 ada 28 parsel üzerinde inşa edilen kısmı için yapı denetim işleri İçerenköy Mahallesi, Gülpembe Sokak No:4/3 Ataşehir İstanbul adresinde kayıtlı olan STA Atlantis Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

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

Değerleme çalışması Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi için yapılmıştır. Projeye yönelik alınan yapı ruhsatları raporun 3.8 başlığı altında verilmiştir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu proje inşaatı devam etmekte olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli

Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve

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

çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

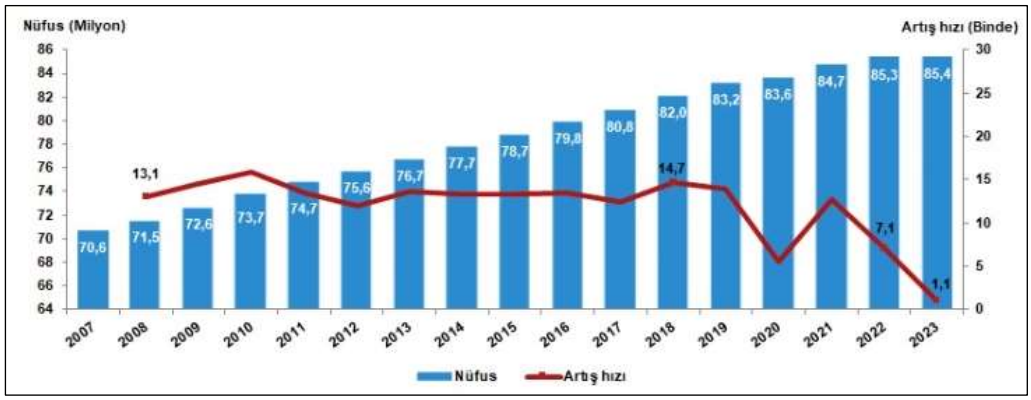
İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM otoyolu, D100 Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır. Avcılar'da en önemli ulaşım ağı Metrobüs'tür, bu sistemde yer alan Avcılar Merkez - Üniversite Kampüsü Metrobüs İstasyonu'ndan hem Beylikdüzü hem de Kadıköy, Söğütlüçeşme'ye ulaşmak mümkündür. Ayrıca D100 Karayolu üzerinden geçen otobüsler ile İstanbul'un birçok iline ulaşmak da kolaydır ve yine D100 Karayolu üzerinden geçen Küçükçekmece minibüsleri ile Marmaray'ın Küçükçekmece istasyonuna ulaşmak mümkündür.

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

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



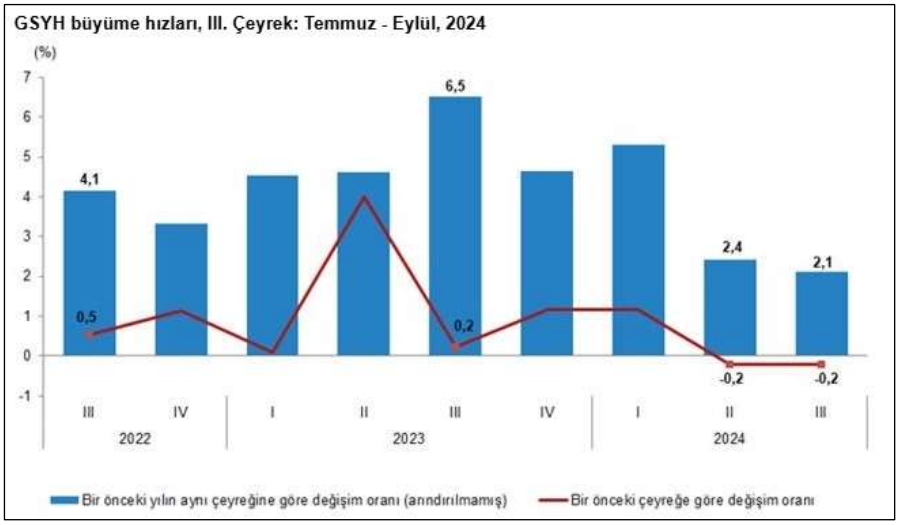
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

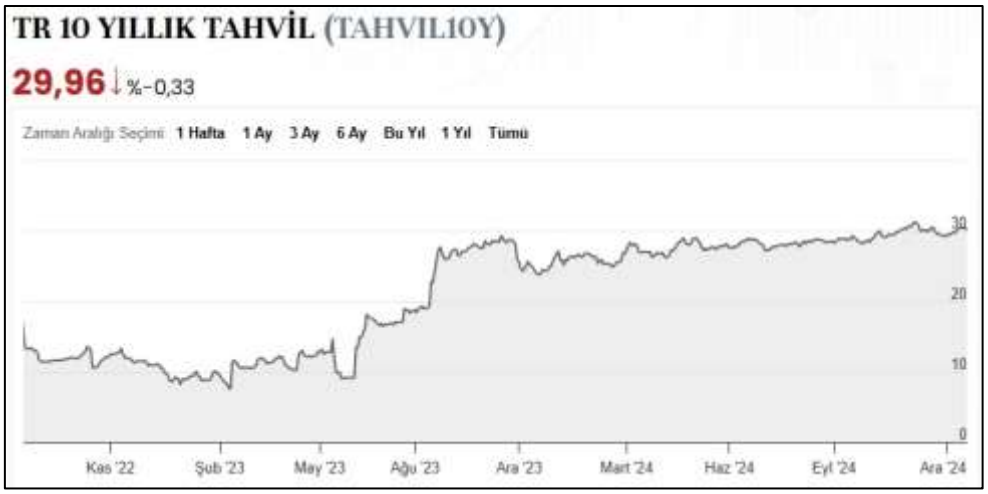
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

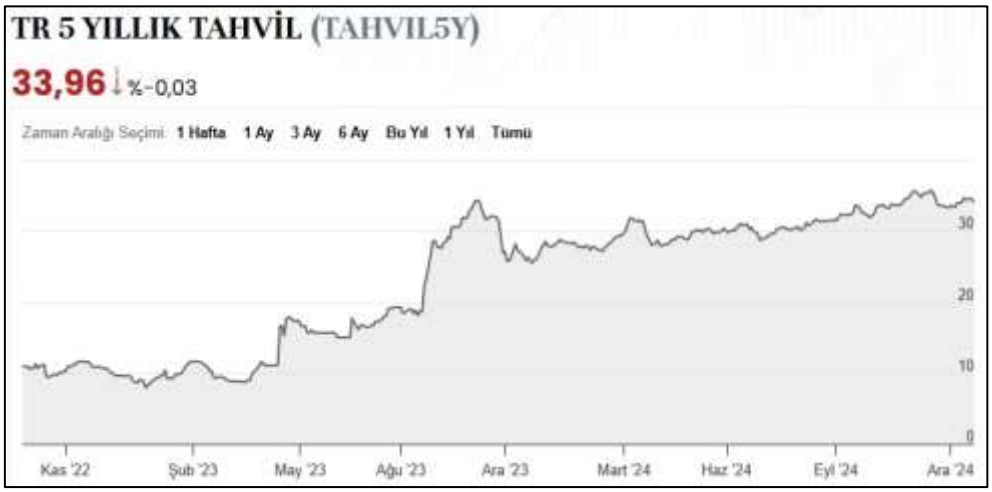
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II(r)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III(r)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

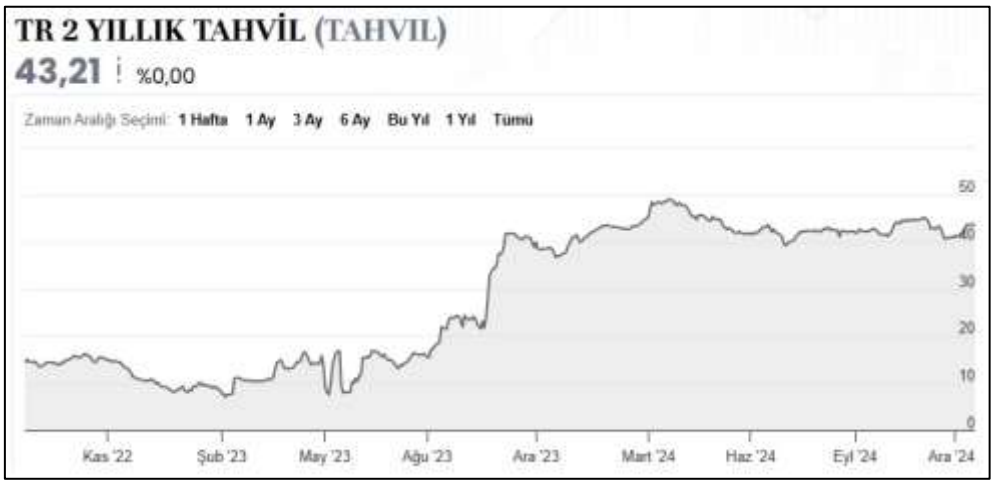
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)





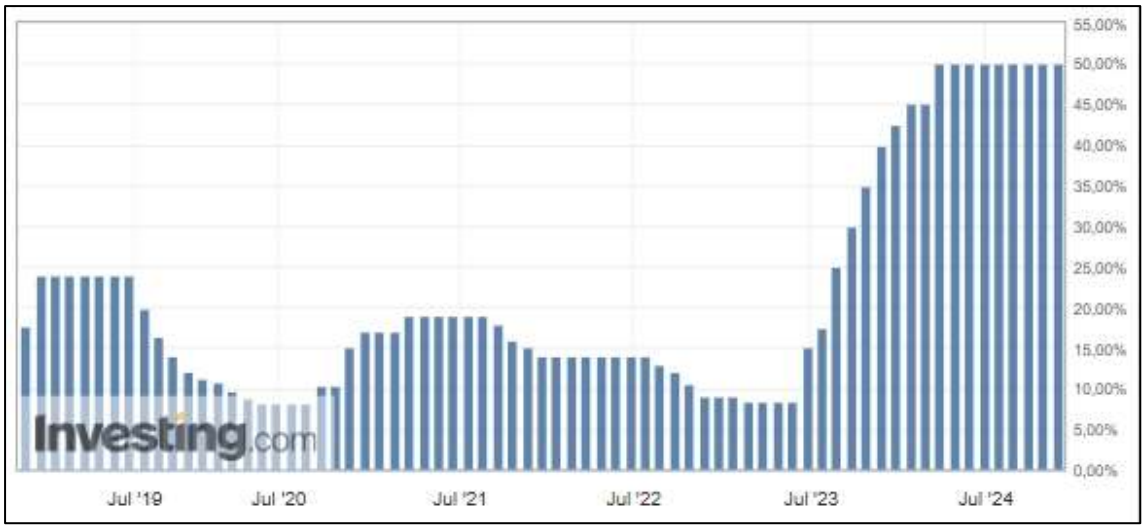


Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Referans Faiz Oran Değişimi;

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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

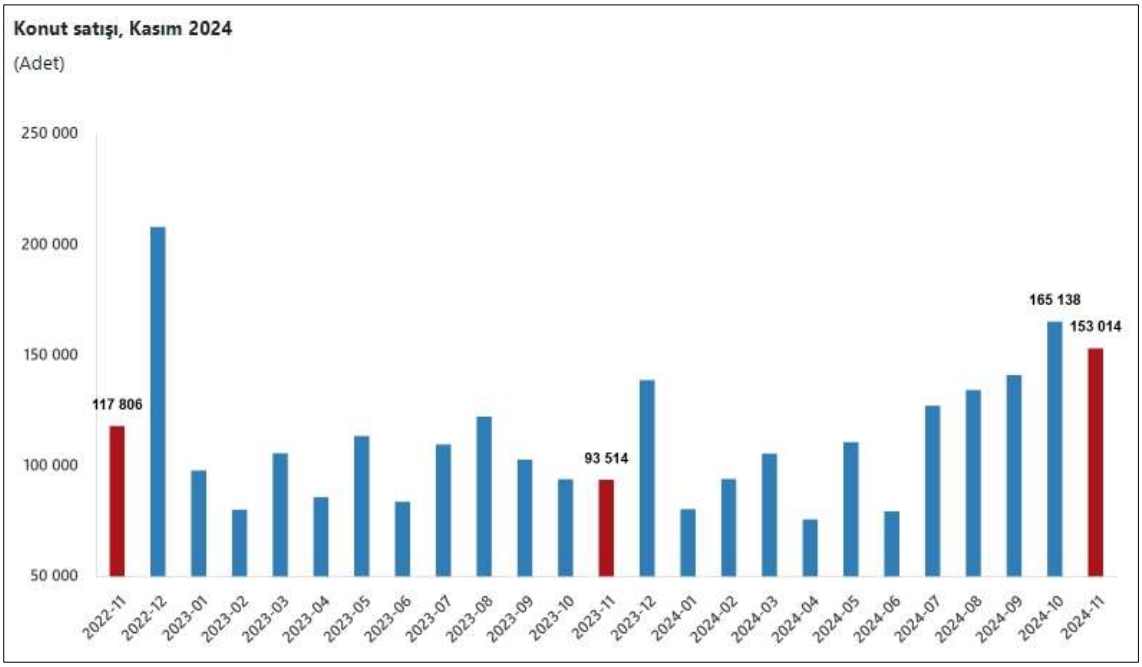


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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

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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



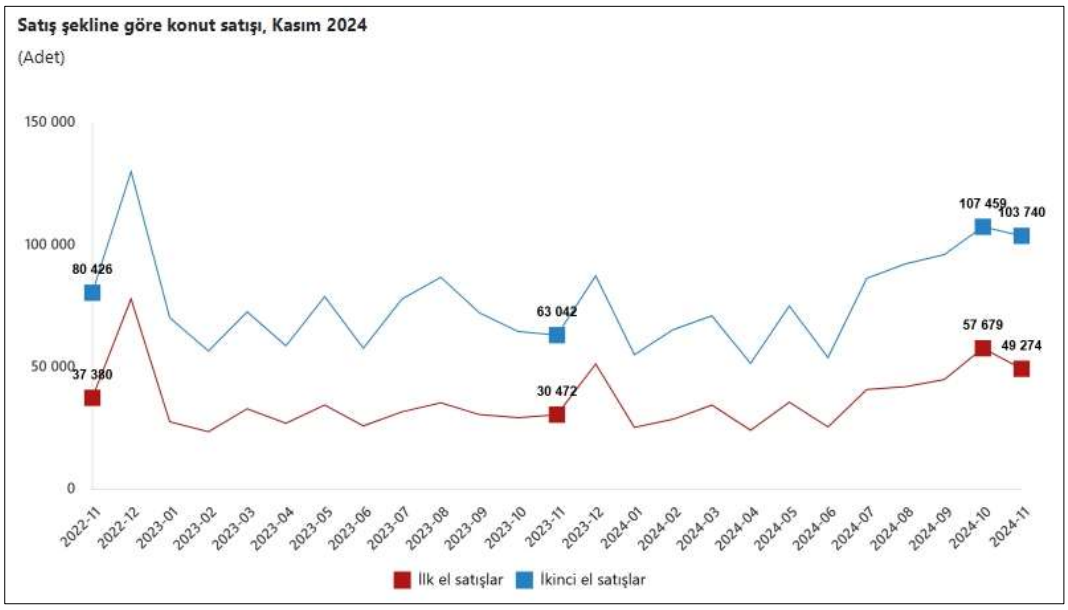
Konut satış sayısı, Kasım 2024

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**153 014**	**93 514**	**63,6**	**1 265 388**	**1 087 349**	**16,4**
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	**153 014**	**93 514**	**63,6**	**1 265 388**	**1 087 349**	**16,4**
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

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

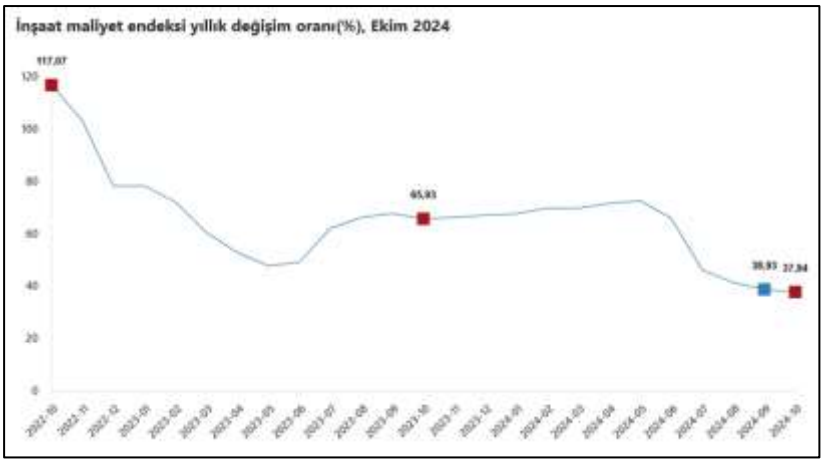
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)

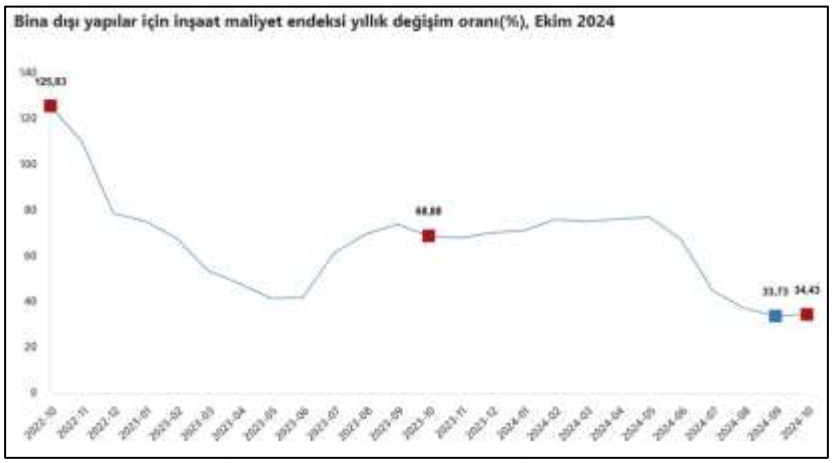
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı. (TUİK)

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı. (TUİK)



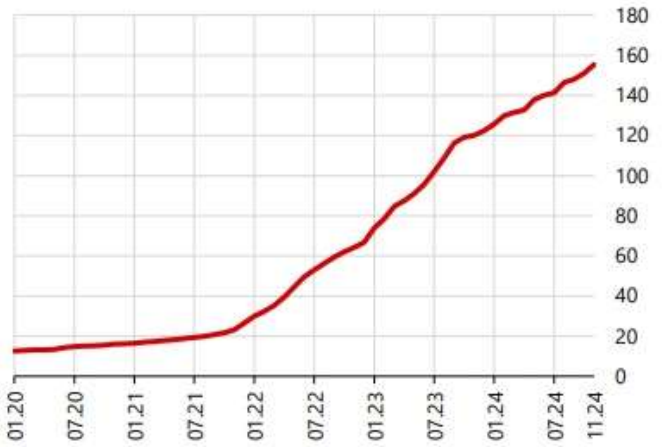
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

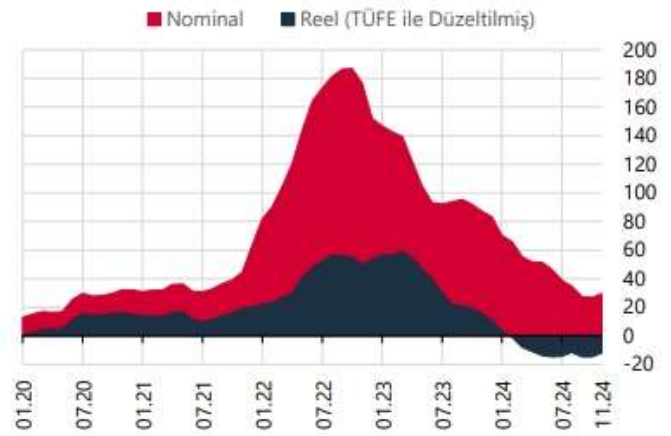
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde **2,8** oranında artarak **155,4** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **29,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **12,0** oranında azalış göstermiştir.

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parsel ile 811 ada 9 parsel üzerinde yer almaktadır.

807 ada 28 parsel 10.595,42m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Parselin batı cephesinde 25m.'lik imar yolu, diğer cephelerinde imar planına göre park alanı mevcuttur. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde 4 adet blok projelendirilmiştir. Ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 20.244,00m²'dir. Projenin bu parselinde 94 adet konut, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 807 ada 28 parselin yapı ruhsatı ve mimari projelerine göre satışa esas toplam brüt alan 13.183,87m²'dir.

807 ada 38 parsel 25.980,34m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Parselin batı cephesinde 25m.'lik imar yolu, diğer cephelerinde imar planına göre park alanı mevcuttur.

807 ada 39 parsel 24.671,57m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Parselin batı cephesinde 25m.'lik imar yolu, diğer cephelerinde imar planına göre park alanı mevcuttur.

811 ada 9 parsel 20.438,16m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak düz bir yapıdadır. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde 6 adet blok projelendirilmiştir. Ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 40.003,30m²'dir. Projenin bu parselinde 223 adet konut, 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 231 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 811 ada 9 parselin yapı ruhsatı ve mimari projelerine göre satışa esas toplam brüt alan 26.490,09m²'dir.

Projenin genel inşa seviyesi %10'dur.

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

Rapora konu projenin inşa çalışmaları ruhsatlarına uygun şekilde devam etmektedir.

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

Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Parseller üzerinde hali hazırda Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Proje inşası çalışmaları devam etmektedir.

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.470 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0536 418 05 16

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.700 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 56.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 528 26 42

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 5.100 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 189.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun olup konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0507 201 44 03

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.500 m^2 arsa nitelikli taşınmaz 85.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun olup konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0545 365 23 79

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

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.00 Konut Alanı imarlı 2.703 m² arsa nitelikli taşınmaz 95.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun olup konum avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0507 2028 63 03

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçümü (m²)	2.470,00m²		2.700,00m²		5.100,00m²		2.500,00m²		2.703,00m²	
Satış fiyatı	₺55.000.000,00		₺56.700.000,00		₺189.000.000,00		₺85.000.000,00		₺95.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺22.267,21		₺21.000,00		₺37.058,82		₺34.000,00		₺35.146,13	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	-	25%	-	25%	-	25%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	17.814 TL		16.800 TL		20.382 TL		18.700 TL		19.330 TL	
Ortalama Birim fiyat	18.605TL/m²									

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 144 m² kullanım alanlı konut 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0506 147 30 80

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 174 m² kullanım alanlı konut 11.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0506 147 30 80

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 171 m² kullanım alanlı konut 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0532 165 89 29

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 127 m² kullanım alanlı konut 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0533 018 70 58

Emsal 10 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 144 m² kullanım alanlı konut 9.225.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0553 615 56 15

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	144,00m²		174,00m²		171,00m²		127,00m²		144,00m²	
Satış fiyatı	₺9.500.000,00		₺11.500.000,00		₺13.000.000,00		₺9.000.000,00		₺9.225.000,00	
m² birim fiyatı	₺65.972,22		₺66.091,95		₺76.023,39		₺70.866,14		₺64.062,50	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	62.674 TL		62.787 TL		72.222 TL		67.323 TL		60.859 TL	
Ortalama Birim fiyat	65.173TL/m²									

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

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 230 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 25.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 730 70 03

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 290 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 32.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 507 544 61 61

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 215 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 23.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 536 563 74 90

Emsal 14 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 135 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 14.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 541 671 76 74

Emsal 15 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümleriden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 270 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 31.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 537 404 22 14

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	**Emsal 11**		**Emsal 12**		**Emsal 13**		**Emsal 14**		**Emsal 15**	
Brüt alanı (m²)	**230,00m²**		**290,00m²**		**215,00m²**		**135,00m²**		**270,00m²**	
Satış fiyatı	**25.750.000 TL**		**32.000.000 TL**		**23.750.000 TL**		**14.500.000 TL**		**31.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**111.957 TL**		**110.345 TL**		**110.465 TL**		**107.407 TL**		**114.815 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**106.359 TL**		**104.828 TL**		**104.942 TL**		**102.037 TL**		**109.074 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**105.448TL/m²**									

Emsal 16 [Satılık Villa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, benzer konsepte sahip proje içerisinde konumlu, 250 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen villa 29.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (116.000 TL/m²)
İlgilisi: 0535 542 35 35

Emsal 17 [Satılık Villa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, benzer konsepte sahip proje içerisinde konumlu, 225 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen villa 30.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (133.333 TL/m²)
İlgilisi: 0534 721 44 11

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

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

--EMPIRE AVCILAR

Empire Avcılar projesi Mert Holding tarafından inşa edildi. Empire Avcılar, 2300 m²'lik alan üzerinde kurulmuştur. 21 kattan oluşan Empire Avcılar projesi bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 2+1 dublex daire tiplerinden toplamda 208 adet dairenin yanı başına 10 adet ticari alan da barındırıyor. E-5 otoyoluna yakın konumludur.Açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, yürüyüş parkurları, saunalar, basketbol sahaları, çocuk oyun alanları vb. olarak tasarlanmıştır. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 60.000 TL/m²'dir.

--MARS 19

Mars 19 konut projesi, Metraco A.Ş tarafından yapılan bir projedir. Proje Firuzköy, Avcılar'da yapılmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 2+1 dubleks, 3+1, 3,5+1, 3+1 dubleks ve 4+1 dubleks daire seçenekleri bulunuyor. Mars 19 projesi, 1+1'den 4+1'e kadar farklılık gösteren daireler ile 148 konut ve 4 bloktan meydana geliyor. İstanbul konut projeleri arasında yer alan Mars 19 projesinde kapalı otopark, çocuk parkı, fıtness salonu, kapalı havuz ve sauna bulunmaktadır. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 65.000 TL/m²'dir.

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

--BİZİM EVLER 8

Bizim Evler 8, İhlas Yapı tarafından inşa ediliyor. Proje, 19.739 metrekarelik alana ve 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ve 29 adet dükkan mevcuttur. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı 65.000-70.000 TL/m² aralığındadır.

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

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

Emsal taşınmazların pazarlık paylarına yönelik oranların oluşturulması aşamasında, emsallerin ilgilileri ile görüşülerek emsaller için verilen teklif bilgileri alınmış, söz konusu emsallerin mülk sahiplerinin beklentileri öğrenilmiş, ilgili gayrimenkul danışmanlarının emsalin mevcut piyasa alıcı bulup bulamayacağına yönelik görüşler edinilmiş, bu görüşler ile birlikte emsallerin alıcı bulabileceği makul fiyat bilgisi edinilmiştir. Alınan bu bilgi ve görüşler doğrultusunda emsallerin pazarlık payları belirlenmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda

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

E:0.80 yapılaşma şartlarına sahip arsa birim m² değerinin 18.000-TL ile 19.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Emsallerin imar durumları kıyaslanarak yapılaşma hakları bakımından avantajları ve dezavantajları değerlendirilmiş, buna göre imar durumu şerefiyesi satırında gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

Rapora konu proje değerinin tespiti ve arsa değerinin tespiti için ayrıca nakit akışı yöntemi de kullanılmıştır. Bölgede konut nitelikli taşınmazların birim değeri 60.000-70.000 TL/m^2 aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 100.000-115.000 TL/m^2 aralığındadır.

Nakit akış tablosu ile ilgili veriler raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların mevcut konumu, imar durumu, yapılaşma şartları da dikkate alınarak arsa birim değeri belirlenmiştir.

Rapora konu taşınmazların pazar yaklaşımı ile ulaşılan toplam piyasa değeri **1.519.759.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme detayı rapor ekindedir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar için arsa değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı altında bölgedeki satılık arsa emsalleri incelenmiş, konum, imar durumu, yüzölçümü vb. bakımlardan tüm özellikler kıyas edilmiş ver gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu parsellerin arsa değerinin tespitinde ayrıca proje gelir yaklaşımı kullanılmış olup bu yönteme yönelik açıklamalar gelir yaklaşımı başlığı altında verilmiştir. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonucun varsayımlara

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

dayalı olması nedeni ile taşınmazların arsa değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımından elde edilen sonuç esas alınmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %10 olduğu tespit edilmiştir. Proje mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 60.247,00 m^2'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfları III-B, IV-A'dır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler ile birlikte proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli bir şekilde üst seviye işçilikle imal edildiği tespit edilmiştir.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

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

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

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerleme tarihi itibarıyla TUİK tarafından yayınlanan ''TÜFE'' ve ''İnşaat Maliyet Endeksi'' aylık verileri ile eskale edilmiştir. Aralık ayına ait tüketici fiyat endeksi ve kasım-aralık aylarına ait inşaat maliyet endeksi verileri değerleme tarihi itibarı ile açıklanmamıştır. Söz konusu aylara ait veriler belirlenirken endekslerin yakın dönem seyri ve piyasa beklentilerine göre öngörüde bulunulmuştur. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur. Pozitif şerefiye farkını etkileyen unsur projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılmış olmasıdır. Bu durum standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturmaktadır.

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

Yapı Birim Maliyeti Takdiri		
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri		
Yapı Sınıfı	**3-B**	**4-A**
Birim Maliyet (TL/m^2)	**₺14.400**	**₺15.300**

Değerleme Tarihine Göre Güncelleme		
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	35,33%	
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	13,63%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	24,48%	
Pozitif Şerefiye Farkı	15,00%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺20.085**	**₺21.341**

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺20.100**	**₺21.350**

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%10) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET	İNŞA SEVİYESİ	YAPI MALİYETİ
3B	20.244,00	₺20.100,00	10,00%	₺40.690.440,00
4A	40.003,00	₺21.350,00	10,00%	₺85.406.405,00
TOPLAM				₺126.096.845,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER				₺126.097.000,00

Değerlemeye konu parseller üzerindeki yapı değeri 126.096.845,00 TL, düzeltilmiş olarak **126.097.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 1.519.759.000,00 TL
Toplam Yapı Değeri : 126.097.000,00 TL
Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 1.645.856.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

Hasılat paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %35 olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin yaklaşık 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konutların ilk yıl %25, ikinci yıl %35, takip eden yılda ise %40 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin ise tamamının son dönem içerisinde satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

Değerleme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden İNA tablosun peşin satışa yönelik oluşturulmuştur.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 65.000 TL/m^2, ortalama dükkan birim satış fiyatı 105.000 TL/m^2, bandındadır. Ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut satış birim fiyatının; 1. dönemde %35 artış göstereceği, ilerleyen yıllarda sırası ile %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Kasım ayı 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artmıştır. Konut fiyat endeksi grafiğine göre gayrimenkul finansmanındaki kısıtlamalar ile birlikte endeksin artmaya devam ettiği ancak bu artış

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

hazının yavaşladığı görülmektedir. Değerleme aşamasında bu durum gelecek dönem beklentileri dâhilinde dikkate alınarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış oranı kademeli olarak azaltılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının her ne kadar %40 ve üzerinde gerçekleşmesi beklense de mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda, özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlık söz konusudur. Ancak TCMB ekonomi programı ve mevcut piyasa verileri doğrultusunda politika faiz oranında indirim beklentiler dikkate alındığında gelecek dönemde bu yavaşlamanın azalacağı ve KFE'nin tekrar artış eğilimine geçeceği beklenmektedir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kendi projelerine yönelik oluşturduğu vadeli ödeme programları da göz önünde bulundurularak, projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında ve mevcut KFE verisinin üzerinde gerçekleşeceği öngörüsü ile artış oranı belirlenmiştir.

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

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

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

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %34, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur.

Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen iyileşmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **7.020.508.292,50 TL** olarak öngörülmüştür. Bu bedel üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payı sözleşmelere göre %35 olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazların kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazların, proje ve boş arazi değerleri 'Pazar Yaklaşımı' ve 'Gelir Yaklaşımı' yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların arsa değerinin belirlenmesinde proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan projenin satılabilir alan bilgisi dahilinde oluşturulan nakit akışı yönteminde arsa sahibi hasılat payı %35 olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri 2.457.177.902,37 TL olarak belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %25 civarındadır. Kalan %75'lik bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen toplam arsa değeri **1.842.883.426,78 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, imar durumuna ve onaylı mimari projelere uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin bütünü değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile rapora konu arsaların toplam değeri KDV hariç **1.519.759.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durum değerinin tespiti için 'Maliyet Yaklaşımı' kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile tespit edilen projenin mevcut değeri **1.645.856.000,00 TL'** dir.

Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **1.842.883.426,78 TL** olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından 'Pazar Yaklaşımı' ile tespit edilen arsa değeri esas alınmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında belirtilen varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri 7.020.508.292,50 TL olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu projeyi hasılat paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %35 olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **2.457.177.902,37 TL** olarak belirlenmiştir.

İlave olarak projenin 807 ada 28 parsel ve 811 ada 9 parsel için, bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat ya da ipotek bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar üzerinde Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi inşa çalışmaları devam etmektedir.

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

Değerleme konusu, üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kaydına göre arsa niteliklidir. Mahallinde parseller üzerinde 'Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım' proje inşası devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." ve (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.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller, 811 Ada 9 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların piyasa değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve işlevi, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsaların piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺1.645.856.000,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺1.975.027.200,00
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺1.519.759.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺7.020.508.292,50
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺2.457.177.902,37

1. *Takdir edilen değerler, taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 35.1368 TL 'dir.*

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713 BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2024.12.31 18:18:23 +03'00'	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622 RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.31 18:18:46 +03'00'	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418 ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.31 18:20:30 +03'00'

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Değer Detayı ve Nakit Akışı tablosu

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Belgeler

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

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