



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Büyük Yalı Projesi,

123 Adet Bağımsız Bölüm

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-930

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 2024-930
Raporun Konusu	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Büyük Yalı Projesi, 123 Adet Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 73 ve 83 parselde bulunan 123 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, İki Yüz Kırk Yedi (247) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	12
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	27

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	27
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	27
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	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	36
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.....	36
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	36
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	36
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	37
7.	SONUÇ.....	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-930 / 27.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi no:52 Büyük Yalı Projesi Zeytinburnu/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 73 ve 83 parselde yer alan Ofis ve İşyeri nitelikli 123 adet bağımsız bölüm.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş işyeridir.
<u>İmar Durumu</u>	Sarıyer Belediyesi'nden alınan sözlü bilgiye göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 'Konut+Ticaret Alanı'nda kaldığı, Emsal:2,20 Hmaks:Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri</u>	6.034.796.439,96 - TL
<u>Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri</u>	7.241.755.727,95 - TL
<u>Taşınmazların Emlak Konut GYO Hissesine Düşen KDV Hariç Toplam Değeri</u>	2.537.028.423,36 - TL
<u>Taşınmazların Emlak Konut GYO Hissesine Düşen KDV Dahil Toplam Değeri</u>	3.044.434.108,03 - TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	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 2024-930 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 ve 83 parselde bulunan 123 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın 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 değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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 gayrimenkullerin bulunduğu Büyükyalı projesi için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihli, Özel 2022-1174 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi 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/İSTANBUL
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, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada, 73 ve 83 parselde bulunan 123 adet bağımsız bölümün pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

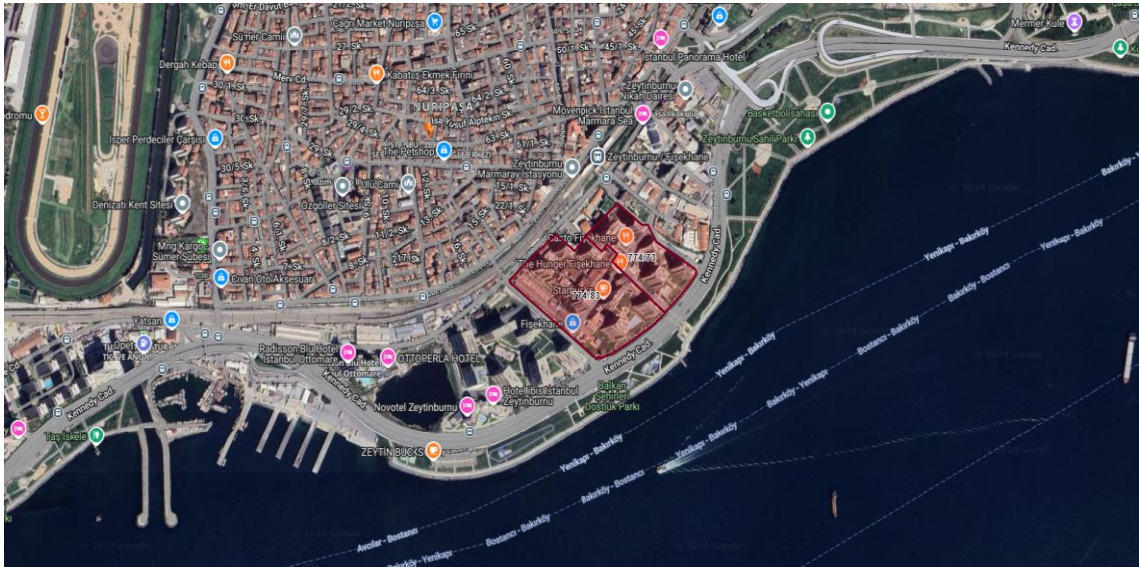
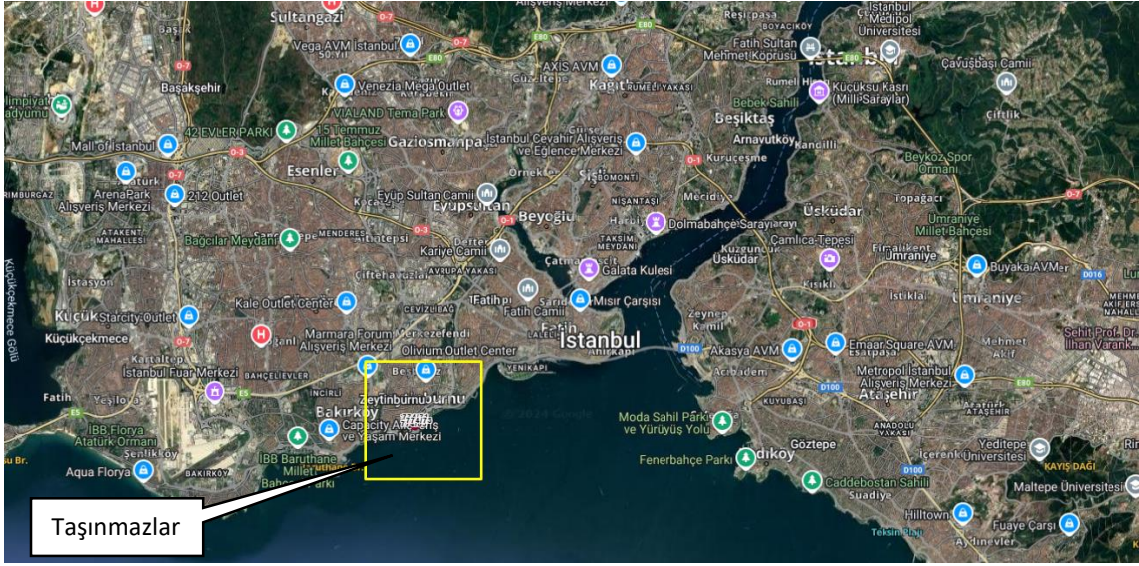
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi No: 52 adreslidir. Taşınmazlara ulaşmak için Sahil Yolu üzerinde Bakırköy-Yeşilköy istikametinde seyir halinde Sahil yolu Kennedy Caddesi üzerindeki Abay Köprüsü Kavşağından yaklaşık 450 m ileride Büyük Yalı Sitesi'ne ulaşılır. Bölge, konum itibari ile orta ve üst gelir grubuna mensup kişiler tarafından tercih edilmektedir. Taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı inşa edilmiş 4-5 katlı binalar ve modern tarzda inşa edilmiş yüksek katlı konut projeleri de yer almaktadır. Yakın çevresinde Zeytinburnu Belediyesi, Zeytinburnu Marmaray Durak, Gazipaşa İlkokulu, Yedi Mavi Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile veya özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölge şehir merkezine yakın konumda yer alması nedeniyle fazla talep görmektedir. Bölgeye son dönemde inşa edilen site içerisinde blok tipi kaliteli yapılar nedeniyle talep her geçen gün artmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır.



Koordinatlar: Enlem: 40.9834 Boylam: 28.9055

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU				
İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		33409,63
İLÇE	ZEYTİNBURNU	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		K BLOK 22 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ L BLOK 21 KATLI BETONARME APARTOTEL OFİS İŞYERİ M BLOK 8 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ N BLOK 22 KATLI BETONARME APARTOTEL OFİS VE İŞYERİ P BLOK 22 KATLI BETONARME APARTOTEL O BLOK 5 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ S BLOK 21 KATLI BETONARME APARTOTEL VE ARSASI
MAHALLE	ZEYTİNBURNU			
MEVKİİ	-			
ADA-PARSEL	774/73			
SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	NİTELİK
1	K	221	ZEMİN KAT	2 KATLI İŞYERİ
2	K	222	ZEMİN KAT	OFİS
3	K	223	ZEMİN KAT	OFİS
4	K	224	1.BODRUM KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
5	L	106	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
6	L	107	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
7	L	108	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
8	L	109	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
9	L	110	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
10	L	111	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
11	L	112	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
12	L	113	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
13	L	114	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
14	L	115	1.BODRUM KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
15	L	116	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
16	L	117	ZEMİN KAT	İŞYERİ
17	L	118	ZEMİN KAT	İŞYERİ
18	L	119	ZEMİN KAT	İŞYERİ
19	L	120	ZEMİN KAT	İŞYERİ
20	L	121	ZEMİN KAT	İŞYERİ
21	L	122	ZEMİN KAT	İŞYERİ
22	L	123	ZEMİN KAT	İŞYERİ
23	L	124	ZEMİN KAT	İŞYERİ
24	M	1	1.KAT	OFİS
25	M	2	1.KAT	OFİS
26	M	3	1.KAT	OFİS
27	M	4	1.KAT	OFİS
28	M	5	1.KAT	OFİS
29	M	6	2.KAT	OFİS
30	M	7	2.KAT	OFİS
31	M	8	2.KAT	OFİS
32	M	9	2.KAT	OFİS
33	M	10	2.KAT	OFİS
34	M	11	3.KAT	OFİS
35	M	12	3.KAT	OFİS
36	M	13	3.KAT	OFİS
37	M	14	3.KAT	OFİS
38	M	15	3.KAT	OFİS
39	M	16	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
40	M	17	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
41	M	18	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
42	M	19	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
43	M	20	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
44	M	21	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
45	M	22	ZEMİN KAT	İŞYERİ
46	M	23	ZEMİN KAT	İŞYERİ
47	M	24	ZEMİN KAT	İŞYERİ
48	M	25	ZEMİN KAT	İŞYERİ
49	M	26	ZEMİN KAT	İŞYERİ
50	M	27	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ

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

51	N	99	ZEMİN KAT	İŞYERİ
52	N	100	ZEMİN KAT	İŞYERİ
53	N	101	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
54	O	1	ZEMİN KAT	İŞYERİ
55	O	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ
56	O	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ
57	O	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ
58	O	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ
59	O	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ
60	O	7	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
61	O	8	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
62	O	9	2.BODRUM KAT	İŞYERİ
MALİK		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1051/2500)(05.10.2023-19608)		

TAPU TABLOSU				
İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		68132,32
İLÇE	ZEYTİNBURNU	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		I. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası A-B Blok 22Katlı Betonarme Mesken C Blok 11KatlıBetonarme Ofis İşyeri D Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri E Blok 16Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri F Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri G Blok 17Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri J Blok 23Katlı Betonarme Mesken H Blok 23Katlı Betonarme Ofis İşyeri J Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri T1Blok 1Katlı Betonarme Kamu Eğlence Binaları T2Blok 2Katlı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası
MAHALLE	ZEYTİNBURNU			
MEVKİİ	-			
ADA-PARSEL	774/83			
SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	NİTELİK
1	D	73	1. KAT	İŞYERİ
2	D	74	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
3	D	75	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
4	D	76	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
5	D	77	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
6	D	78	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
7	E	72	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
8	E	73	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
9	E	74	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
10	E	75	1. KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
11	F	159	ZEMİN KAT	İŞYERİ
12	F	160	ZEMİN KAT	İŞYERİ
13	F	161	ZEMİN KAT	İŞYERİ
14	F	162	ZEMİN KAT	İŞYERİ
15	F	163	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
16	F	164	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
17	F	165	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
18	F	166	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
19	F	167	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
20	F	168	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI İŞYERİ
21	F	169	ZEMİN KAT	İŞYERİ
22	F	170	ZEMİN KAT	İŞYERİ
23	F	171	ZEMİN KAT	İŞYERİ
24	G	72	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
25	G	73	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
26	G	74	ZEMİN KAT	İŞYERİ
27	G	75	ZEMİN KAT	İŞYERİ
28	G	76	ZEMİN KAT	İŞYERİ
29	G	77	ZEMİN KAT	İŞYERİ
30	G	78	ZEMİN KAT	İŞYERİ
31	H	106	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
32	H	107	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
33	H	108	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
34	I	109	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
35	I	110	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
36	I	111	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
37	I	112	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
38	I	113	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
39	I	114	ZEMİN KAT	BODRUM KATLI ASMA KATLI İŞYERİ
40	T2	3	ZEMİN KAT	2 KATLI İŞYERİ

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

41	T2	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ
42	T2	17	ZEMİN KAT	2 KATLI OFİS
43	T2	28	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
44	T2	29	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
45	T2	30	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
46	T2	31	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
47	T2	32	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
48	T2	33	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
49	T2	34	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
50	T2	35	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
51	T2	36	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
52	T2	37	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
53	T2	38	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
54	T2	39	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
55	T2	40	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
56	T2	41	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
57	T2	42	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
58	T2	43	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
59	T2	44	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
60	T2	45	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
61	T2	46	1.BODRUM KAT	İŞYERİ
MALİK		Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1051/2500)(05.10.2023-19608)		

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

Güncel tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıda verilmiştir.

774 ada 73 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 27.09.2016 yev:12243
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarihi: 11.04.2013, Bitiş tarihi:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. 18.09.2015 yev:11702
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 03.11.2015 yev:13298
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15582
- * Yönetim Planı Değişikliği: 06.04.2020
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

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

Serhler Hanesinde:

* 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.) Eklentiler takbis belgelerinde belirtilmiştir.

K ve L blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir.(23.09.2020 tarih 12726 yev.)

S blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir. (30.04.2021 tarih 8574 yev.)

P blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir. (26.04.2021 tarih 8212 yev.)

774 ada 83 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

* İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195

* Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309

* Korunması gerekli kültür varlığıdır. 27.09.2016 yev:12243

* Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15586

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15603

* 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15646

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

* Diğer (Konusu: Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir.(Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)30.03.2020 5050 yev.

*Yönetim planı 04.09.2020

Serhler Hanesinde:

* 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.) A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklarda; KM'ne çevrilmiştir. (28.12.2020 tarih 19128 yev.)

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazlar tapu kaydına göre 05.10.2023 tarih, 19608 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile 1051/2500 hissesi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine, 30.12.2022 tarih, 28137 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile 189/500 Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine ve 05.10.2023 tarih, 19608 yevmiye ve 'Kat İrtifakı Tesisi' işlemi ile 126/625 Ziylan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapora konu taşınmazların bulunduğu 774 ada 73 parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı dahilinde, "Turizm+Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, Taks: 0,50, Hmax: 0,70 m, E:2,50 yapılaşma koşullarına sahip, 774 ada 83 parsel; 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı dahilinde, "Konut+Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalmakta olup, Taks: 0,50, Hmax: 0,70 m, E:2,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

Parseller ile ilgili Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır.

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 taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat ve iskan bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

774 ADA 73 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	25.01.2016	5087	YENİ YAPI	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
B	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
C	25.01.2016	5086	YENİ YAPI	OTEL	123	5C	13.330,22		25.344,52	38.674,74
D	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
E	25.01.2016	5091	YENİ YAPI	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
F	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
G	25.01.2016	5093	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	155	5A		15.890,69	29.301,15	45.191,84
H	25.01.2016	5094	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ	159	5A		15.844,79	30.366,96	46.211,75

774 ADA 73 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ VE TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	10.02.2017	9228	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
B	10.02.2017	9227	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
C	10.02.2017	9229	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	123	5C	13.330,22		25.344,52	38.674,74
D	10.02.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
E	10.02.2017	9231	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
F	10.02.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
G	23.12.2016	83275	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	264	5A		17.434,14	18.501,64	35.935,78
H	10.02.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	159	5A		15.844,79	30.366,96	46.211,75

774 ADA 73 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ VE TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	29.09.2017	52666	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
B	29.09.2017	52665	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
C	29.09.2017	52661	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	123	5C	1.330,22		25.344,52	26.674,74
E	29.09.2017	52682	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
E	19.01.2018	3816	TADİLAT	OTEL	111	5C	17.918,23		24.914,27	42.832,50
F	19.01.2018	3817	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
G	19.01.2018	3818	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	264	5A		17.434,14	18.501,64	35.935,78
H	19.01.2018	3815	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	108	5A	13.616,83	2.789,54	25.203,93	41.610,30

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

774 ADA 73 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	29.09.2017	52666	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	17.861,10		33.065,60	50.926,70
B	29.09.2017	52665	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	5C	2.912,16		4.213,83	7.125,99
C	29.09.2017	52661	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	123	5C	13.330,22		25.344,52	38.674,74
D	29.09.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
E	29.09.2017	52682	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	5C	15.261,20		28.414,48	43.675,68
F	29.09.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
H	29.09.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	159	5A		15.844,79	30.366,96	46.211,75

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	DİĞER ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	06.08.2018	46701	TADİLAT	OTEL	103	5C	19.774,98		21.663,32	41.438,30
B	06.08.2018	46700	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	5C	334,50		8.280,52	8.615,02
C	06.08.2018	46669	TADİLAT	OTEL	104	VD	18.845,97		24.192,66	43.038,63

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	DİĞER ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
P	31.12.2018	67662	TADİLAT	APART OTEL	87	VC	19.049,58		23.969,36	43.018,94
R	31.12.2018	67661	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	IIIB	334,50		8.280,52	8.615,02
S	31.12.2018	67663	TADİLAT	APART OTEL	94		19.990,47		21.605,57	41.596,04

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	18.03.2019	12046	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	264	5A		17.434,14	18.501,64	35.935,78
L	18.03.2019	12045	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	108	5C	13.616,83	2.789,54	25.203,93	41.610,30
M	18.03.2019	12043	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	20	5A		2.938,44	3.512,44	6.450,88
N	18.03.2019	12042	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	111	5C	17.918,23		24.914,27	42.832,50
O	18.03.2019	12040	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	21	5A		2.761,46	4.114,09	6.875,55
TOPLA					524					133.705,01

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	21.03.2019	12621	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.683,67	35.932,19
L	21.03.2019	12622	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	111	5C	14.691,75	1.785,78	25.129,16	41.606,69
M	21.03.2019	12623	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	25	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
N	21.03.2019	12625	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
O	18.03.2019	12632	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55
TOPLA					500					131.824,11

774 ADA 73 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	08.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.683,67	35.932,19
L	08.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	111	5C	14.691,75	1.785,78	25.129,16	41.606,69
M	08.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	25	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
N	08.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
O	10.10.2019	40759	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55
P	08.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	19.049,58		23.969,36	43.018,94
R	08.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		334,50	8.280,52	8.615,02
S	08.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	19.990,47		21.605,57	41.596,04
TOPLA					682					225.054,11

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

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	23.10.2019	43344	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	25.082,69	45.372,32
L	23.10.2019	43360	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	115	5C	14.491,97	3.062,94	20.793,31	38.348,22
M	23.10.2019	43361	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.860,29	4.772,21	8.632,50
N	23.10.2019	43362	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	18.678,87	481,10	22.838,11	41.998,08
O	23.10.2019	43342	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	5A		2.493,70	3.082,79	5.576,49
P	23.10.2019	43343	TADİLAT	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
R	23.10.2019	43345	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		606,35		606,35
S	23.10.2019	43346	TADİLAT	OTEL	94	5C	19.807,75		23.673,53	43.481,28
TOPLA					654					225.126,40

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
L	25.02.2020	11378	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.030,49	20.825,76	38.348,22
O	25.02.2020	11379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12

774 ADA 73 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	22.05.2020	21628	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	25.082,69	45.372,32
L	02.07.2020	27489	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.030,49	20.825,76	38.348,22
M	01.02.2021	4535	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.860,29	4.772,21	8.632,50
N	12.03.2021	11152	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	481,10	18.678,87	22.838,11	41.998,08
O	24.03.2021	12766	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	9	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12
P	12.03.2021	11165	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
S	16.04.2021	11165	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	APART OTEL	94	5C	19.807,75		23.673,53	43.481,28

774 ADA 83 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN	103	VA	21.465,09		32.311,35	53.776,44
A	25.01.2016	4929	YENİ YAPI	MESKEN	103	VA	17.264,10		36.512,34	53.776,44
B	21.04.2017	23692	YENİ YAPI	MESKEN	98	VA	21.418,40		14.645,71	36.064,11
C	25.01.2016	4928	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	12	VA	1.804,29	74,29	4.997,00	6.875,58
D	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	89	VA	15.303,17	1.934,54	23.209,63	40.447,34
E	25.01.2016	4926	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	56	VA	7.027,75	1.356,02	17.372,39	25.756,16
F	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	158	VA	16.644,85	961,20	25.730,20	43.336,25
G	25.01.2016	4924	YENİ YAPI	MESKEN	64	VA	7.406,90		16.047,33	23.454,23
H	25.01.2016	4922	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	95	VA	11.224,37	804,09	26.383,63	38.412,09
I	25.01.2016	4923	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	100	VA	11.306,74	2.460,00	29.205,40	42.972,14
J	25.01.2016	4921	YENİ YAPI	MESKEN	150	VA	11.922,46		27.243,25	39.165,71
T2	22.04.2017	23693	RESTORASYON	OFİS VE İŞYERİ	41	VD		14.920,66	1.445,70	16.366,36
T3	22.09.2017	52277	RESTORASYON	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		6.635,13	3.289,95	9.925,08
T4	22.09.2017	52275	YENİ YAPI	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	VD		769,26		769,26

774 ADA 83 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.453,61		18.943,92	40.397,53
D	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	14.547,27	629,80	21.143,81	36.320,88
F	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	176	VA	16.276,28	1.294,94	18.453,51	36.024,73
J	11.05.2016	37435	TADİLAT	MESKEN-KAPICI DAİİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04
TOPLA					468					154.534,18

774 ADA 83 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	27.12.2016	83630	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	98	VA	21.453,61		18.943,92	40.397,53
C	27.12.2016	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	12	VA	1.804,29	74,29	4.997,02	6.875,60
D	27.12.2016	83593	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	14.547,27	629,80	21.143,81	36.320,88
E	27.12.2016	83588	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	56	VA	7.027,75	1.356,02	17.372,39	25.756,16
F	27.12.2016	83588	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	176	VA	16.276,28	1.294,94	18.453,21	36.024,43
G	27.12.2016	83590	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	64	VA	7.406,90		16.047,33	23.454,23
H	27.12.2016	83591	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	95	VA	11.224,37	804,09	26.383,63	38.412,09
I	27.12.2016	83633	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.788,09	2.469,36	38.883,72	57.141,17
J	27.12.2016	83592	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN- KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04

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

774 ADA 83 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	02.08.2017	42739	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.541,46		18.856,07	40.397,53
B	07.08.2017	43354	TADİLAT	MESKEN	118	VA	20.179,63		14.127,51	34.307,14
C	18.01.2018	3255	2. TADİLAT	MESKEN	113	VA	20.160,87		14.146,27	34.307,14
C	31.10.2017	59529	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	18	VA	2.573,46	350,51	6.909,63	9.833,60
D	28.07.2017	41867	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	14.547,27	629,80	21.063,20	36.240,27
E	13.02.2017	9572	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	11.071,01	909,50	9.478,09	21.458,60
F	28.07.2017	41866	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	175	VA	16.276,28	1.143,45	18.613,23	36.032,96
F	18.01.2018	3265	2. TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	168	VA	16.440,24	1.050,96	18.541,76	36.032,96
G	13.02.2017	9573	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	73	VA	11.961,03	145,85	8.279,85	20.386,73
H	07.08.2017	43353	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.766,08	1.567,79	20.980,83	39.314,70
I	09.08.2016	61481	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.788,09	2.469,36	38.883,72	57.141,17

774 ADA 83 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ VE TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	02.11.2018	58580	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	98	VA	21.541,46		18.856,07	40.397,53
B	02.11.2018	58580	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	113	VA	20.179,63		14.127,51	34.307,14
C	31.12.2018	67664	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		4.021,50	6.371,45	10.392,95
E	02.11.2018	58579	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	11.071,01	909,50	9.478,09	21.458,60
F	02.11.2018	58576	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	168	VA	16.440,24	1.050,96	18.541,76	36.032,96
G	08.11.2018	59359	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	73	VA	11.961,03	145,85	8.279,85	20.386,73
H	02.11.2018	58575	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.766,08	1.567,79	20.980,83	39.314,70
I	02.11.2018	58574	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.788,09	2.469,36	38.883,72	57.141,17
J	02.11.2018	58572	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04
T3	02.11.2018	58578	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		6.635,13	3.289,95	9.925,08
T4	02.11.2018	58573	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	VD		769,26		769,26

774 ADA 83 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	19.09.2019	37304	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.213,65		21.677,63	42.891,28
B	19.09.2019	37334	TADİLAT	MESKEN	113	VA	19.750,38		20.021,50	39.771,88
C	19.09.2019	37333	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		3.934,05	4.154,44	8.088,49
D	19.09.2019	37331	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	14.488,75	687,46	15.494,16	30.670,37
E	20.09.2019	37328	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	10.833,50	1.040,39	12.014,23	23.888,12
F	20.09.2019	37320	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	171	VA	16.295,55	1.262,09	17.373,28	34.930,92
G	20.09.2019	37308	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	11.780,86	154,90	12.079,57	24.015,33
H	20.09.2019	37310	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.489,15	1.682,34	18.413,30	36.584,79
I	20.09.2019	37312	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.469,62	2.651,69	18.338,13	36.459,44
J	20.09.2019	37313	TADİLAT	MESKEN	117	VA	18.528,13		18.701,21	37.229,34
T2	03.10.2019	39577	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	28	VD		15.004,52	15.544,15	30.548,67
T3	19.09.2019	37302	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		9.811,86	10.361,53	20.173,39
TOPLA					989					365.252,02

774 ADA 73 PARSEL İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	08.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.683,67	35.932,19
L	08.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	111	5C	14.691,75	1.785,78	25.129,16	41.606,69
M	08.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	25	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
N	08.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	99	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
O	10.10.2019	40759	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.302,12	4.273,43	5.575,55
P	08.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	19.049,58		23.969,36	43.018,94
R	08.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		334,50	8.280,52	8.615,02
S	08.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	19.990,47		21.605,57	41.596,04
TOPLA					682					225.054,11

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
K	23.10.2019	43344	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	25.082,69	45.372,32
L	23.10.2019	43360	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	115	5C	14.491,97	3.062,94	20.793,31	38.348,22
M	23.10.2019	43361	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.860,29	4.772,21	8.632,50
N	23.10.2019	43362	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	18.678,87	481,10	22.838,11	41.998,08
O	23.10.2019	43342	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	5A		2.493,70	3.082,79	5.576,49
P	23.10.2019	43343	TADİLAT	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
R	23.10.2019	43345	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	3B		606,35		606,35
S	23.10.2019	43346	TADİLAT	OTEL	94	5C	19.807,75		23.673,53	43.481,28
TOPLA					654					225.126,40

774 ADA 73 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
L	25.02.2020	11378	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.030,49	20.825,76	38.348,22
O	25.02.2020	11379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12

774 ADA 83 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
T1	03.07.2020	27510	TADİLAT	KAMU EĞLENCE BİNALARI	1	VD		764,10		764,10
T2	03.07.2020	27509	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	46	VD		15.015,56	15.643,37	30.658,93
T3	03.07.2020	27508	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		9.811,86	10.361,53	20.173,39

774 ADA 83 PARSEL YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
A	20.03.2020	16505	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.213,65		21.677,63	42.891,28
B	22.05.2020	21625	TADİLAT	MESKEN	113	VA	19.750,38		20.021,50	39.771,88
C	12.11.2020	47879	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		3.934,05	4.154,44	8.088,49
D	20.03.2020	16507	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	14.488,75	687,46	15.494,16	30.670,37
E	27.05.2020	21889	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	10.833,50	1.040,39	12.014,23	23.888,12
F	22.05.2020	21626	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	171	VA	16.295,55	1.262,09	17.373,28	34.930,92
G	27.05.2020	21890	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	11.780,86	154,90	12.079,57	24.015,33
H	27.05.2020	21891	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.489,15	1.682,34	18.413,30	36.584,79
I	27.05.2020	21892	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.469,62	2.651,69	18.338,13	36.459,44
J	22.05.2020	21627	TADİLAT	MESKEN	117	VA	18.528,13		18.701,21	37.229,34
TOPLA					960					314.529,96

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

Rapora konu bağımsız bölümlere ilişkin yapı denetimleri 774 Ada 73 Parselde yer alan P-R-S bloklara ilişkin yapı denetimleri Merkezefendi Mahallesi Mevlana Caddesi No: 96/5 Zeytinburnu/İstanbul adresinde yer alan UCK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. 774 Ada 73 Parselde yer alan P-R-S bloklara ilişkin ve 774 ada 83 parselde yer alan yapılara ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi Kirazlı Caddesi No: 52/3 Bağcılar/İstanbul adresinde yer alan KRE Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. 774 Ada 83 parselde yer alan T1-T2-T3 blokların yapı ruhsatlarında yapı denetim firma bilgileri yer almamaktadır.

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

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik yapılmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projedeki bloklar için 11.12.2019 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi verilmiştir.

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'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.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

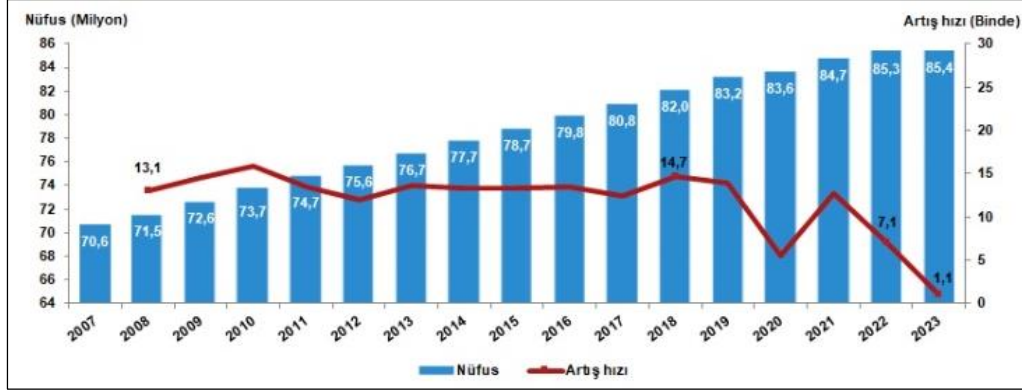
Zeytinburnu, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bâzı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2019 itibarıyla nüfusu 425.094'tür ve 17 adet mahalleye sahiptir.

İnşaat şirketlerinin Sarıyer'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Sarıyer kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Sarıyer'de yer almaktadır.

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

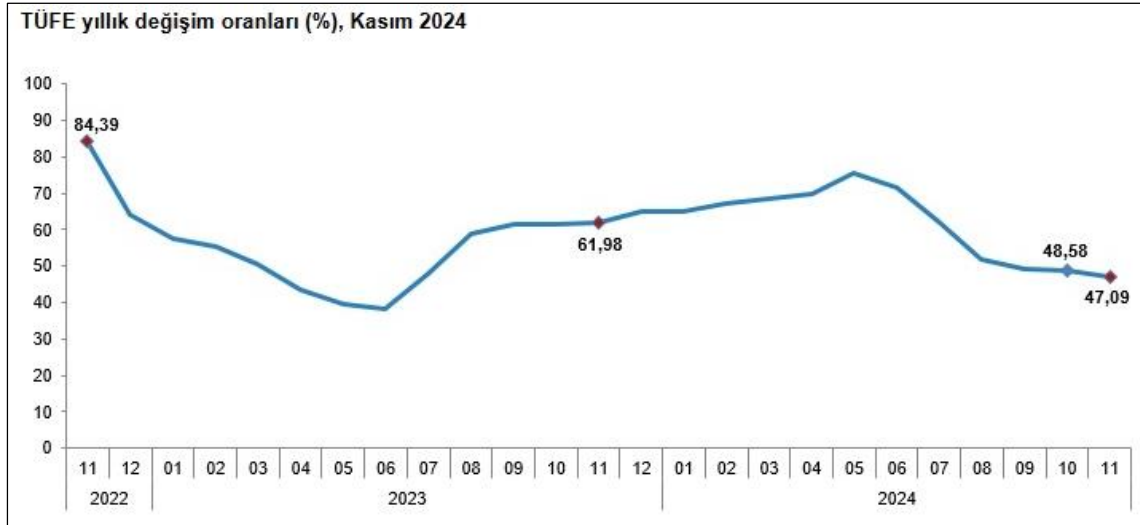
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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.

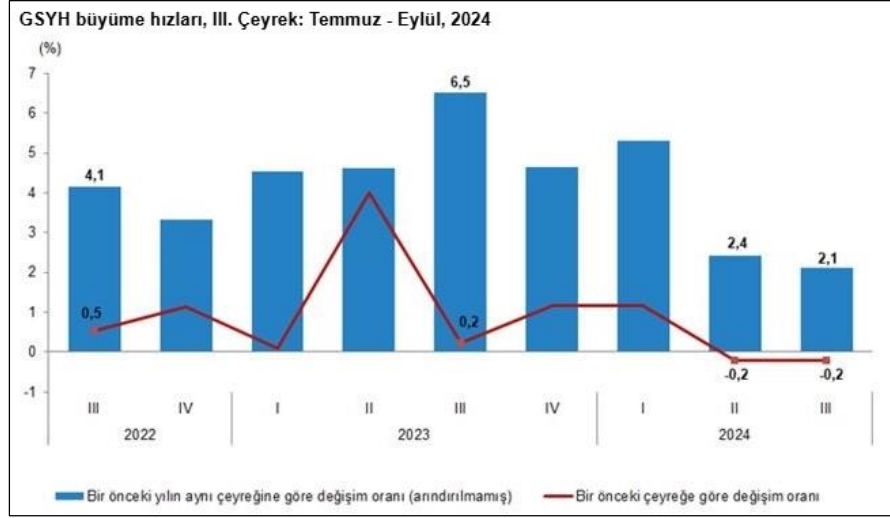
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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. (TÜİK)

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 hanhalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

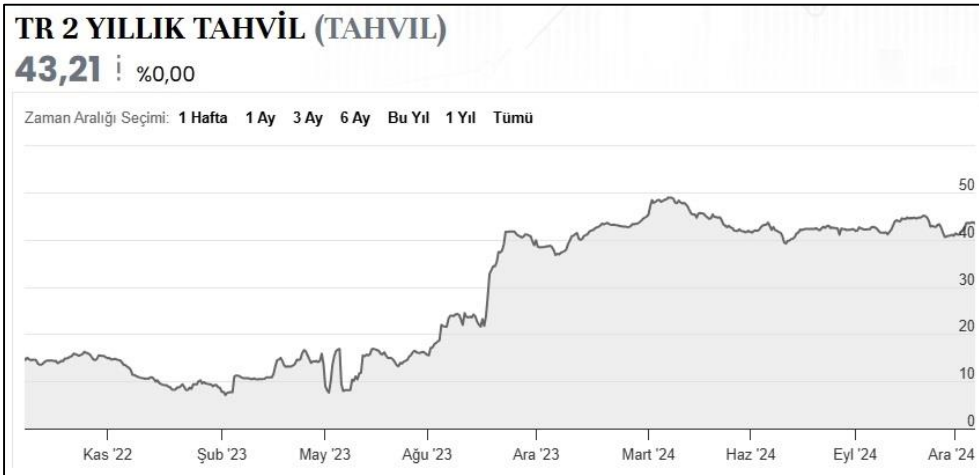
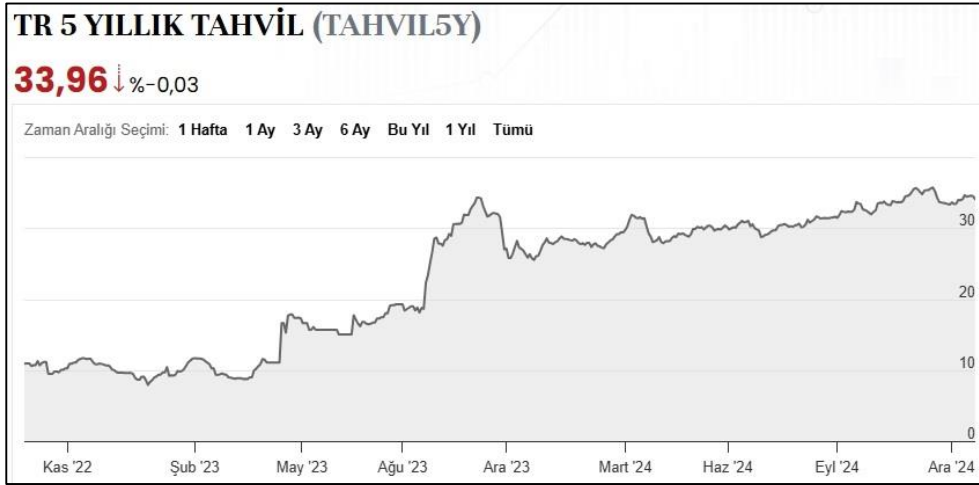
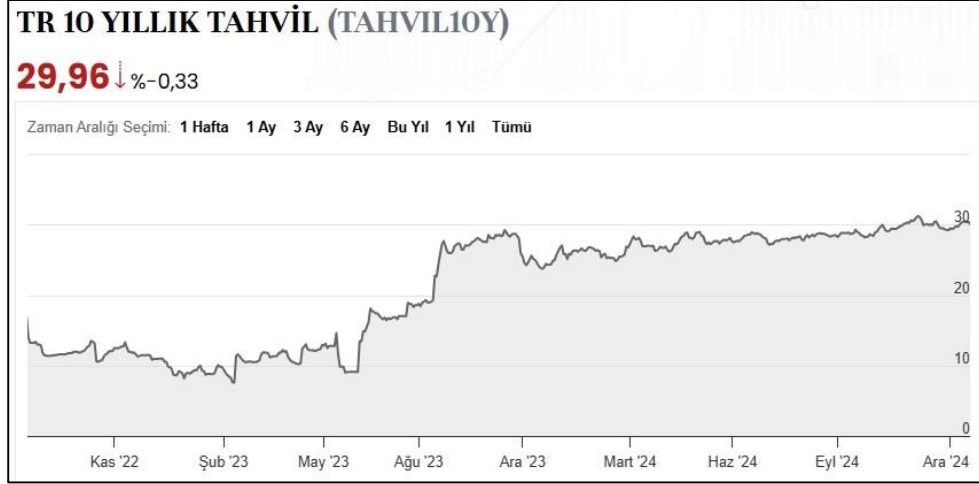
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 764 179	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 ⁽¹⁾	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II ⁽¹⁾	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ⁽¹⁾	11 893 252	357 989	243,4	2,1

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

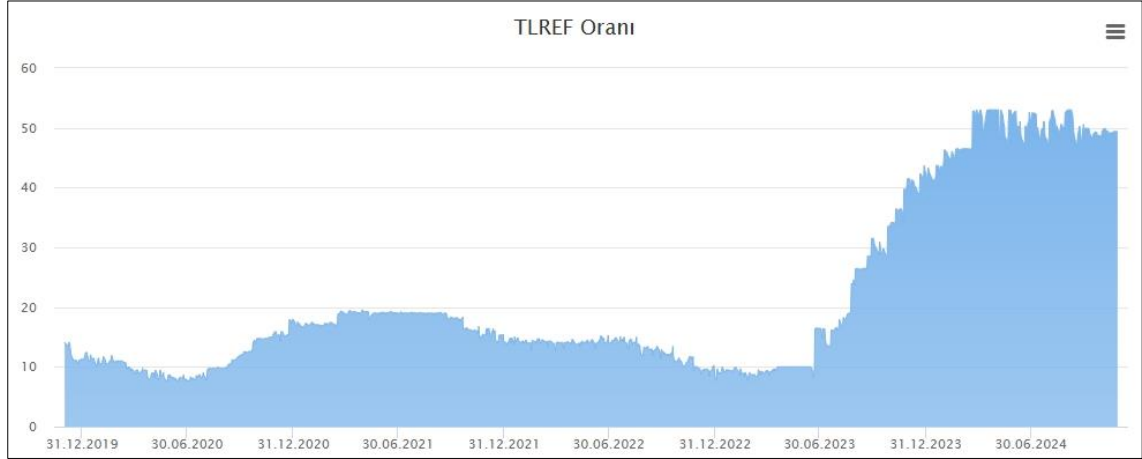
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı 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.

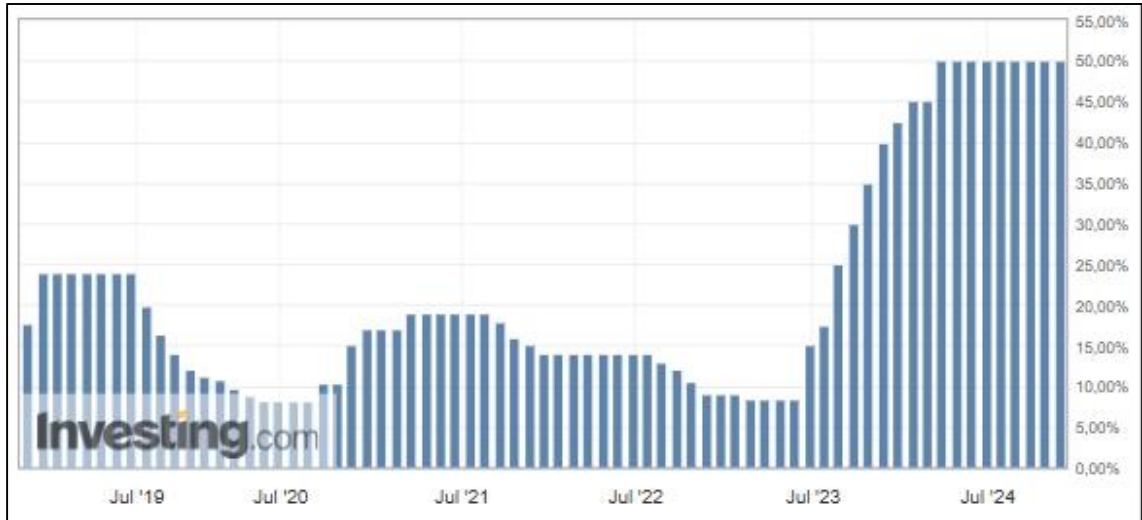
(Grafik: Bloomberg.com)



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.

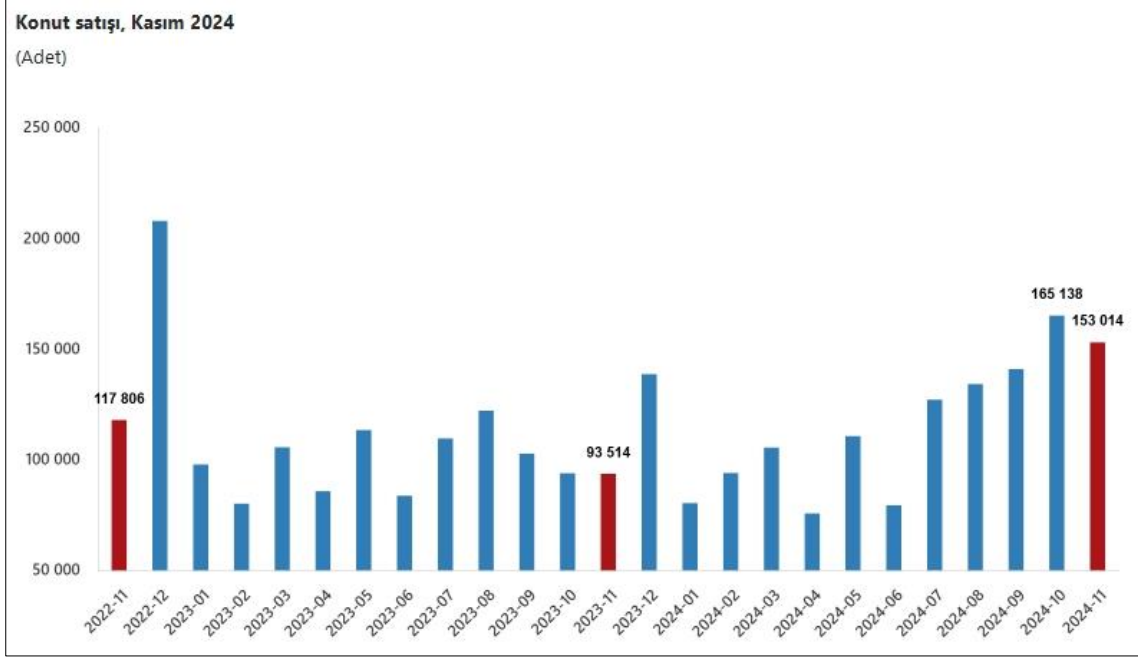
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

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 ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

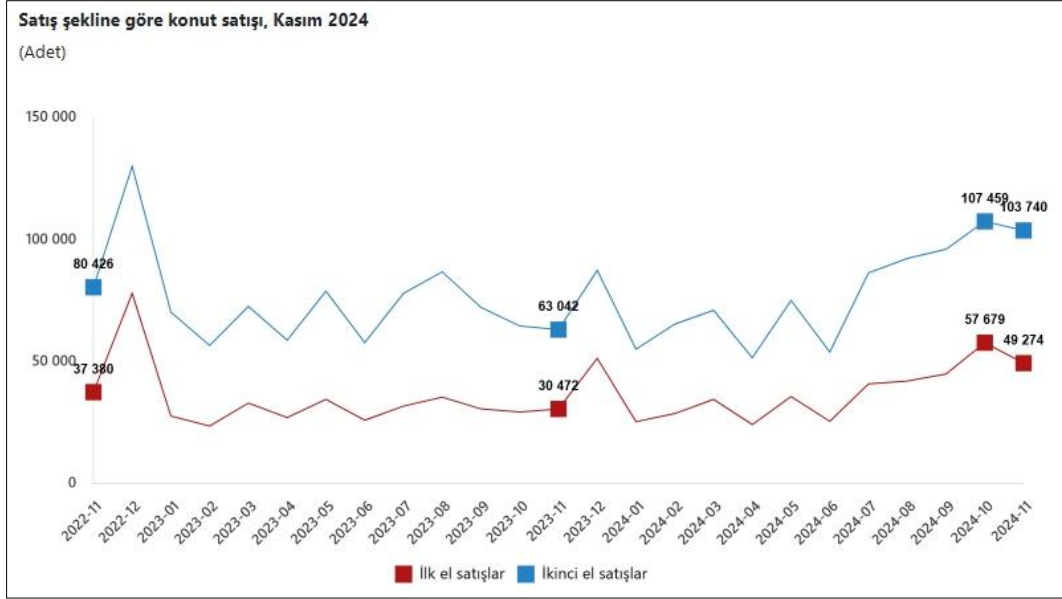


Konut satış sayısı, Kasım 2024						
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna 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

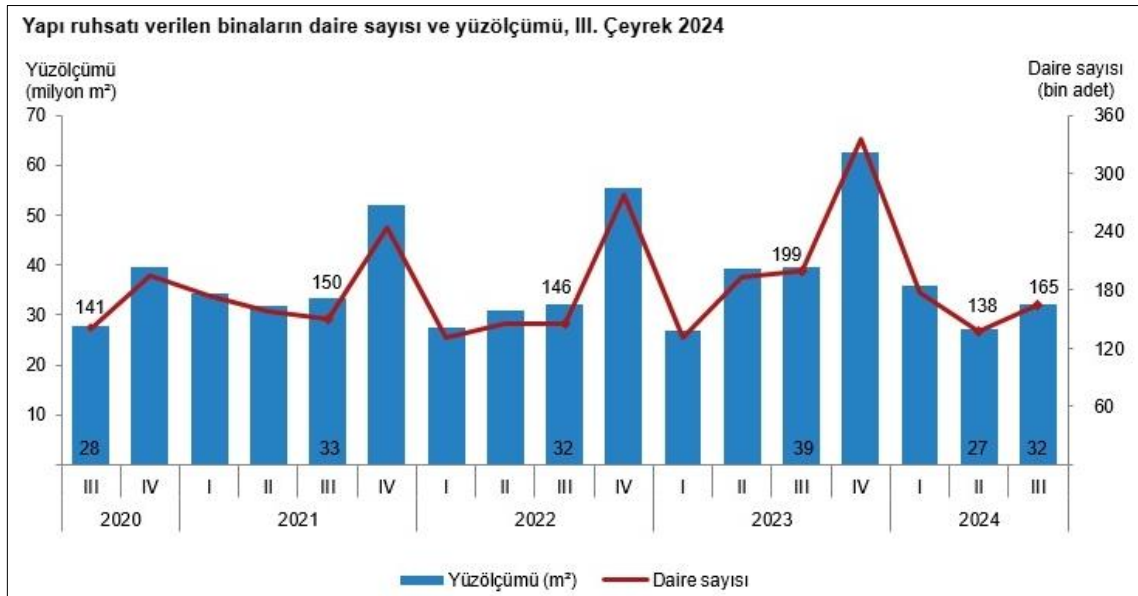
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli 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.

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. (TÜİK)

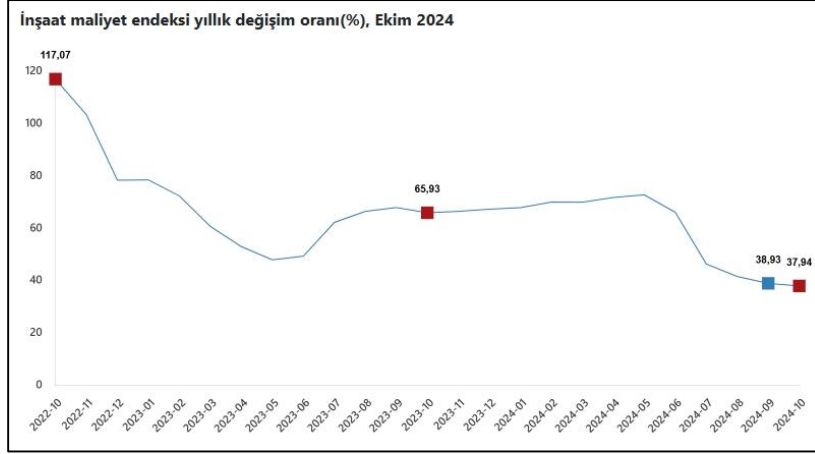
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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.. (TÜİK)



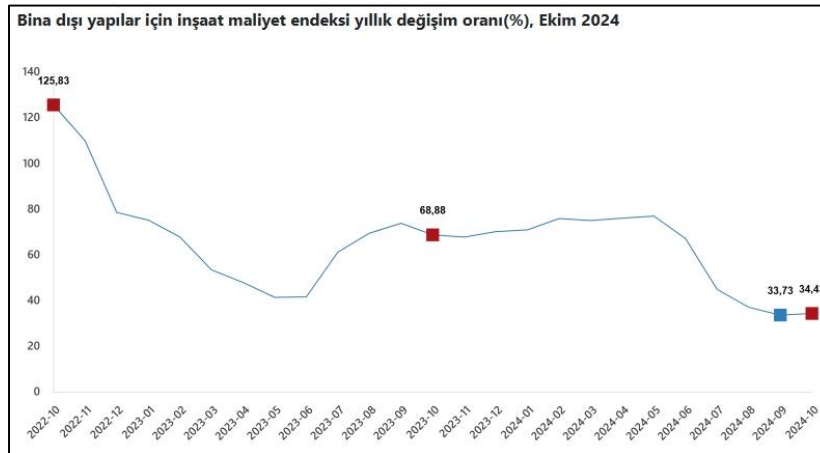
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.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



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. (TÜİK)



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. (TÜİK)

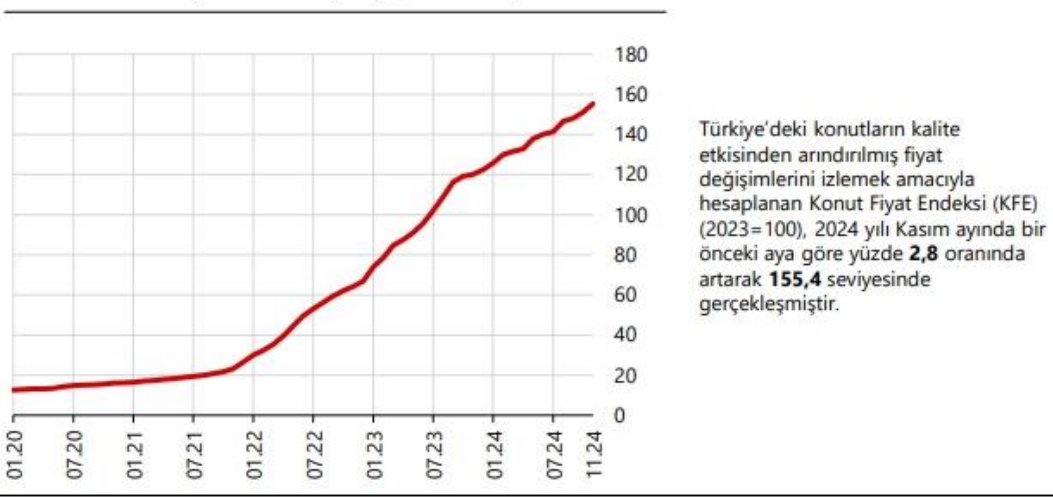


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

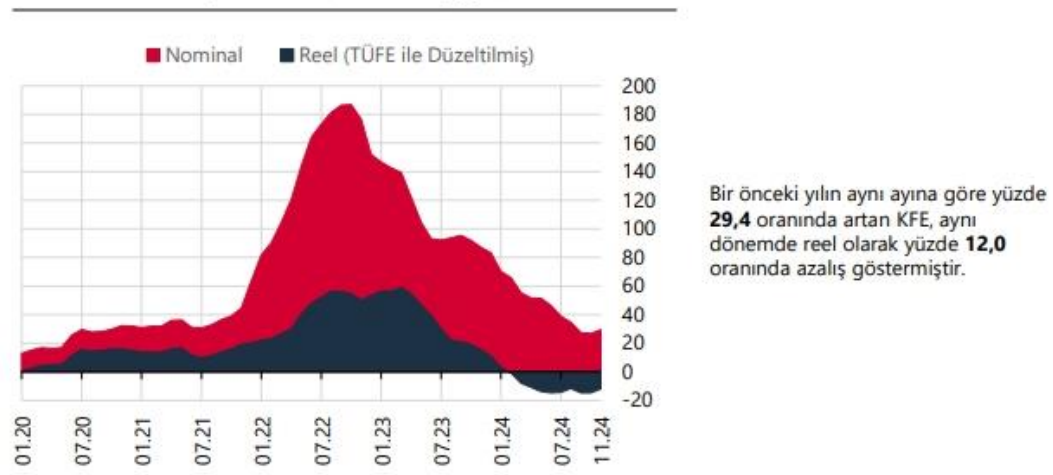
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

				
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)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu Büyük Yalı projesi 774 ada 73 ve 83 parseller üzerinde yer almaktadır. Söz konusu proje konut, ofis ve işyeri nitelikli 1673 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

774 ada 73 parsel; Kennedy Caddesi cepheli, 33.409,63m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde K,L,M,NO,P ve S bloklar bulunmaktadır. Söz konusu blokların kat sayısı, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı vb. özellikler ruhsat bilgileri başlığı altında yer alan tablolarda mevcuttur.

774 ada 83 parsel; Kennedy Caddesi cepheli, 68.132,32m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T1,T2,T3 bloklar bulunmaktadır. Söz konusu blokların kat sayısı, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı vb. özellikler ruhsat bilgileri başlığı altında yer alan tablolarda mevcuttur.

Proje içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin blok, kat, cephe, kullanım alanı özellikleri rapor ekinde verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler halihazırda boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

Bu 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 değer 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 375m² kullanım alanlı dükkan 103.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 533 437 16 36

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 247m² kullanım alanlı dükkan 60.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 276 95 07

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 342m² kullanım alanlı dükkan 81.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 276 95 07

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 650m² kullanım alanlı dükkan 175.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 341 01 16

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN			
İçerik	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Brüt alanı (m ²)	375,00m ²	247,00m ²	342,00m ²	650,00m ²
Satış fiyatı	103.000.000 TL	60.000.000 TL	81.500.000 TL	175.000.000 TL
m ² birim fiyatı	274.667 TL	242.915 TL	238.304 TL	269.231 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	260.933 TL	230.769 TL	226.389 TL	255.769 TL
Ortalama Birim fiyat	243.465TL/m²			

Emsal 5 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 250m² kullanım alanlı ofis 48.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 552 342 97 97

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 190m² kullanım alanlı ofis 37.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 532 616 05 50

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 130m² kullanım alanlı ofis 25.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 532 499 13 50

Emsal 8 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 105m² kullanım alanlı ofis 20.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 532 514 20 69

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS			
İçerik	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Brüt alanı (m ²)	250,00m ²	190,00m ²	130,00m ²	105,00m ²
Satış fiyatı	48.000.000 TL	37.500.000 TL	25.450.000 TL	20.000.000 TL
m ² birim fiyatı	192.000 TL	197.368 TL	195.769 TL	190.476 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	182.400 TL	187.500 TL	185.981 TL	180.952 TL
Ortalama Birim fiyat	184.208TL/m²			

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 320m² kullanım alanlı dükkan 450.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 533 437 16 36

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 450m² kullanım alanlı dükkan 650.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 532 395 12 04

Emsal 11 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 340m² kullanım alanlı dükkan 450.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 532 205 46 31

Emsal 12 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, cadde cepheli 360m² kullanım alanlı dükkan 495.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0 533 145 35 18

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK DÜKKAN			
İçerik	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
Brüt alanı (m ²)	320,00m ²	450,00m ²	340,00m ²	360,00m ²
Satış fiyatı	450.000 TL	650.000 TL	450.000 TL	495.000 TL
m ² birim fiyatı	1.406 TL	1.444 TL	1.324 TL	1.375 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	1.336 TL	1.372 TL	1.257 TL	1.306 TL
Ortalama Birim fiyat	1.318TL/m²			

Emsal 13 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 200m² kullanım alanlı ofis 170.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi : 0 533 973 14 84

Emsal 14 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 165m² kullanım alanlı ofis 130.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi : 0 531 632 11 11

Emsal 15 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 210m² kullanım alanlı ofis 162.500 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi : 0 551 274 99 99

Emsal 16 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptteki proje içerisinde konumlu, 270m² kullanım alanlı ofis 207.500 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi : 0 212 481 45 50

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK OFİS			
İçerik	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16
Brüt alanı (m ²)	200,00m ²	165,00m ²	210,00m ²	270,00m ²
Satış fiyatı	170.000 TL	130.000 TL	162.500 TL	207.000 TL
m ² birim fiyatı	850 TL	788 TL	774 TL	767 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	808 TL	748 TL	735 TL	728 TL
Ortalama Birim fiyat	755TL/m²			

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



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

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 taşınmazların konumu diğer proje özellikleri göz önünde bulundurulduğunda ofis nitelikli taşınmazların birim değerinin 180.000-190.000 TL/m², dükkan nitelikli taşınmazların birim değerinin 225.000-260.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı başlığı altında değer analizi için kiralık dükkan ve ofis emsalleri de incelenmiştir. Yapılan incelemelere göre rapora konu dükkan nitelikli taşınmazlar için aylık kira birim değerinin 1.200-1.500 TL/m² aralığında, ofis nitelikli taşınmazlar için aylık kira birim değerinin 700-800 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazların kat, konum, kullanım alanı, cephe vb. durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden taşınmazlar için toplamda **6.034.796.439,96 TL** değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, değerlendirme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, değerlendirme aşamasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel

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

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 Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu taşınmazlar hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk değildir. Ancak gelir yaklaşımı başlığı altında brüt kira çarpanı metodu ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem dahilinde bölgedeki kiralık emsaller incelenmiş, rapora konu taşınmazlar ile cephe, kat, kullanım alanı vb. diğer özellikler bakımından kıyaslanmış ve birim kira değerleri takdir edilmiştir. Kira çarpanı belirlenirken bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar kendi içlerinde kıyas edilmiş, bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarının görüşü alınmıştır. Buna göre bölgedeki ofis nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 20 yıl, dükkan nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı yaklaşık 15 yıl olarak kabul edilmiştir.

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

Değerleme aşamasında indirgeme/iskonto oranı tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konu taşınmazların değerleme aşamasında bu yöntem doğrudan kullanılmamakla birlikte gelir yaklaşımı başlığı altında kira çarpanı metodu ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem ile belirtilen varsayımlar doğrultusunda rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri **6.308.875.160,52 TL** olarak takdir edilmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmazlar için toplam kira bedeli **33.519.486,70-TL** olarak belirlenmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup arsa değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazların mevcut durumunun en uygun ve en verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazların bütünü değerleme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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 değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazların piyasa değeri toplamı KDV hariç **6.034.796.439,96 TL** olarak belirlenmiştir.

Gelir yaklaşımı başlığı altında, kira çarpanı metodu neticesinde rapora konu taşınmazların toplam değeri KDV hariç **6.308.875.160,52 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerleme aşamasında kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. Taşınmazların nihai değeri takdir edilirken pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuç esas alınmıştır.

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 itibarıyla 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 yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt 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

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, 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 gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Gereği rapora konu taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 73 ve 83 parselde yer alan Ofis ve İşyeri nitelikli 123 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden 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 fonksiyonluğu, 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, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir.

Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Hariç)	₺6.034.796.439,96
Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Dahil)	₺7.241.755.727,95
Taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Toplam Değeri (KDV Hariç)	₺2.537.028.423,36
Taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Toplam Değeri (KDV Dahil)	₺3.044.434.108,03

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2627 TL 'dir.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

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 Bağımsız Bölüm Bazında Değerler

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri