



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HALKALI PARSELLERİ

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-742

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-742
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi ve Halkalı Mahallesi, 1462 ada 2 parsel, 896 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 887 ada 1 parsel, 885 ada 1, 2 ve 3 parsel, 885 ada 1 ve 2 parsel, 883 ada 3 ve 4 parsel, 881 ada 2 parsel ve 853 ada 13 parsel, 14 adet arsa nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Dokuz (69) 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.

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	9
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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
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	10
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.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
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	22
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	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	34
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	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2	Nihai Değer Takdiri	39
8.	UYGUNLUK BEYANI	40
9.	RAPOR EKLERİ	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-742 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Küçükçekmece Mahallesi, 1462 ada 2 parsel, 896 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 887 ada 1 parsel, 885 ada 1, 2 ve 3 parsel, 885 ada 1 ve 2 parsel, 883 ada 3 ve 4 parsel, 881 ada 2 parsel ve 853 ada 13 parsel. Küçükçekmece / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi ve Halkalı Mahallesi, 1462 ada 2 parsel, 896 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 887 ada 1 parsel, 885 ada 1, 2 ve 3 parsel, 885 ada 1 ve 2 parsel, 883 ada 3 ve 4 parsel, 881 ada 2 parsel ve 853 ada 13 parsel.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlar halihazırda boş arsadır.
İmar Durumu	Değerleme konusu 853 ada 13 parsel, 881 ada 2 parsel, 883 ada 3 parsel, 883 ada 4 parsel, 885 ada 1 parsel, 885 ada 2 parsel, 885 ada 3 parsel, 887 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 896 ada 1 parsel, 1462 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Detaylı bilgi 3.5 başlığında belirtilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	8.426.545.390,00-TL
Piyasa Değeri KDV Dahil	9.269.199.929,00-TL
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ– SPK Lisans No: 406713 Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 31.12.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-742 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi ve Halkalı Mahallesi, 1462 ada 2 parsel, 896 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 887 ada 1 parsel, 885 ada 1, 2 ve 3 parsel, 885 ada 1 ve 2 parsel, 883 ada 3 ve 4 parsel, 881 ada 2 parsel ve 853 ada 13 parselde yer alan arsa vasıflı taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına 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 BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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 gayrimenkuller ile ilgili tarafımızca daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'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 : 14.000.000,00 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi ve Halkalı Mahallesi, 1462 ada 2 parsel, 896 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 887 ada 1 parsel, 885 ada 1, 2 ve 3 parsel, 885 ada 1 ve 2 parsel, 883 ada 3 ve 4 parsel, 881 ada 2 parsel ve 853 ada 13 parselde yer alan arsa nitelikli taşınmazların piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

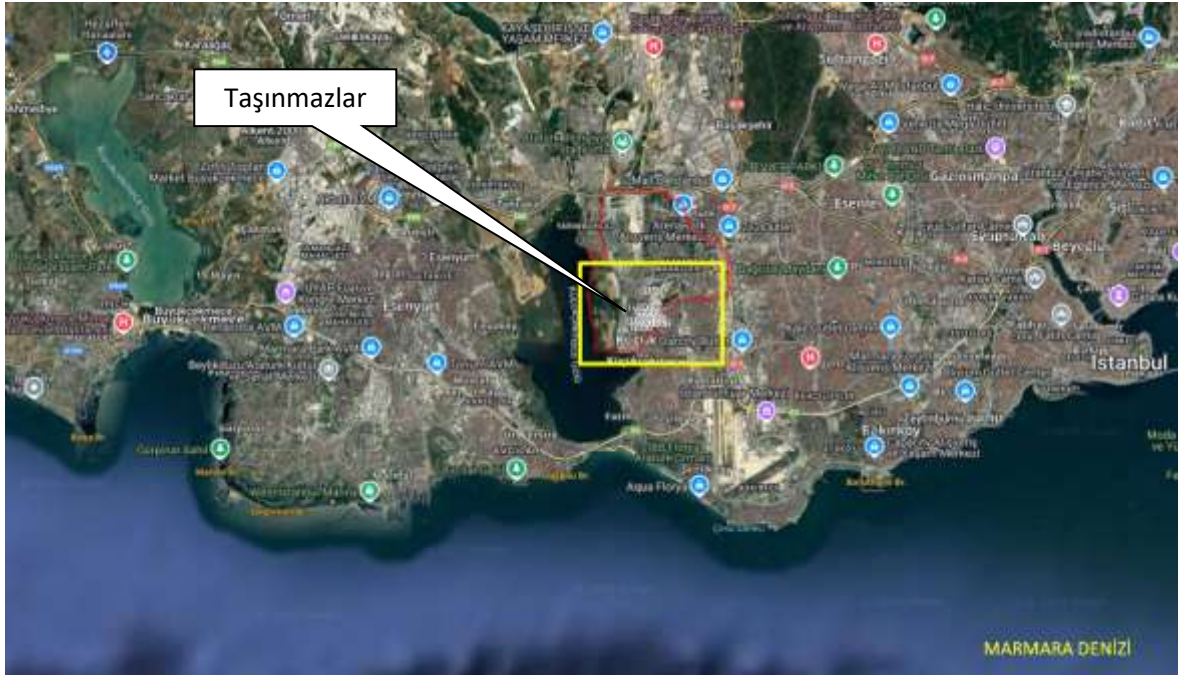
2.4 İşin Kapsamı

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. Konum itibariyle İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi yerleşkesinin batısında kümelenmiş durumdadırlar. Taşınmazların kuzey, batı ve güney yönlerinde konut ağırlıklı yapılaşma görülmektedir. Ulaşım olarak, Güneşli Kavşağından, Fatih Caddesi takip edilerek Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi geçilip Fulya Sokak takip edilir. Devamında Halkalı Gümrük Yolu takip edilerek Halkalı Caddesi düz geçilir. Yolum devamında sağ kol üzerinde Halkalı Millet Parkı girişi geçildikten sonra ilk sağa dönülüp devamında da ilk kavşaktan sağ istikamet takip edildiğinde taşınmazların bulunduğu lokasyona ulaşılır. Yerleşik bölge içinde yer alan taşınmazların kentsel altyapı olanaklarından istifadeleri tamdır. TOKİ konutları ve Emlak Konut bloklarına yakın konumda olan taşınmazlara toplu ulaşım ile erişim mevcuttur.



Koordinatlar

Enlem: **41.0221** Boylam: **28.7783**

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	Zemin ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	109707531	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	1462	2	4698,89	Arsa	163/16184
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (11.08.2020-28186 / İmar (TSM))									
2	100315667	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	896	1	10261,75	Arsa	158/15735
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
3	100315666	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	895	1	10146,25	Arsa	158/15734
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
4	100315665	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	894	1	47177,49	Arsa	158/15733
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
5	100315663	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	891	1	13642,36	Arsa	158/15730
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
6	100315661	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	889	1	7800,65	Arsa	158/15727
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
7	100315658	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	887	1	10633,71	Arsa	158/15724
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
8	100315657	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	885	3	25418,85	Arsa	15/15722
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
9	100315656	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	885	2	12448,06	Arsa	158/15721
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
10	100315655	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	885	1	9006,52	Arsa	158/15720
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
11	100315653	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	883	4	8160,22	Arsa	158/15718
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
12	100315652	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	883	3	6545,56	Arsa	158/1517
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
13	100315651	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	881	2	39819,88	Arsa	158/15713
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (18.06.2018-22133 / Satış)									
14	128476793	İstanbul	Küçükçekmece	Halkalı M	853	13	6370,95	Arsa	169/16777
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (04.05.2023-24012 / İfraz Taksim)									

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde;

Beyan

-Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

- 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı bulunmaktadır. (T: 27.02.2018, Y: 6964)

- Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan beyanlar taşınmazların tasarrufuna engel nitelikte olmayıp bilgi amaçlı yazılmıştır.

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 gayrimenkuller 853 ada 13 parsel 04.05.2023 tarih, 24012 yevmiye numarası ile ifraz işlemi ile Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil işlemi görmüştür. 1462 ada 2 parsel 11.08.2020 tarih,

28186 yevmiye numarası ile imar işlemi ile Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil işlemi görmüştür. Diğer parseller ise 18.06.2018 tarih, 22133 yevmiye numarası ile imar işlemi ile Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil işlemi görmüştür.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada 07.07.2022 tarihli, Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller(eski 808 ada 1 parsel ile 853 ada 6, 7 ve 8 parseller) ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde yer almakta olup ilgili taşınmazlara ait fonksiyon ve yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İmar Durumu Tablosu				
No	Ada / Parsel	Fonksiyon	Emsal	Kat Adedi
1	1462 Ada 2 Parsel	Teknik Altyapı Alanı	1,00	Z+4
2	896 Ada 1 Parsel	Ticaret+Konut Alanı	1,00	Z+4
3	895 Ada 1 Parsel	Özel Lise Alanı	1,00	Z+3
4	894 Ada 1 Parsel	Ticaret+Konut Alanı	1,60	Z+11
5	891 Ada 1 Parsel	Ticaret+Konut Alanı	1,60	Z+11
6	889 Ada 1 Parsel	Özel Anaokulu Alanı	1,00	Z+2
7	887 Ada 1 Parsel	Ticaret+Konut Alanı	1,00	Z+4
8	885 Ada 3 Parsel	Ticaret+Konut Alanı	1,60	Z+11
9	885 Ada 2 Parsel	Özel Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1,30	Z+4
10	885 Ada 1 Parsel	Özel Orta Öğretim Tesis Alanı	1,00	Z+3
11	883 Ada 4 Parsel	Resmi Kurum Alanı	1,00	Z+4
12	883 Ada 3 Parsel	Özel İlköğretim Tesis Alanı	1,00	Z+2
13	881 Ada 2 Parsel	Ticaret+Konut Alanı	1,60	Z+11
14	853 Ada 13 Parsel	Resmi Kurum Alanı	1,00	Z+4

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

Söz konusu gayrimenkuller için Küçükçekmece Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve 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

Söz konusu parseller ile ilgili başlıkta belirtildiği şekilde satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi vb. herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup Küçükçekmece Tapu Müdürlüğü ve Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi evrakın bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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 taşınmazlar boş arsa olup yapı denetimi mevzuatına tabi değildir.

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 tapu bilgileri verilen parsellerin arsa değeri için hazırlanmış olup herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup enerji verimliliği ile ilgili bir belge bulunmamaktadır.

4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

4.1 **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler** **İstanbul İli Hakkında**

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

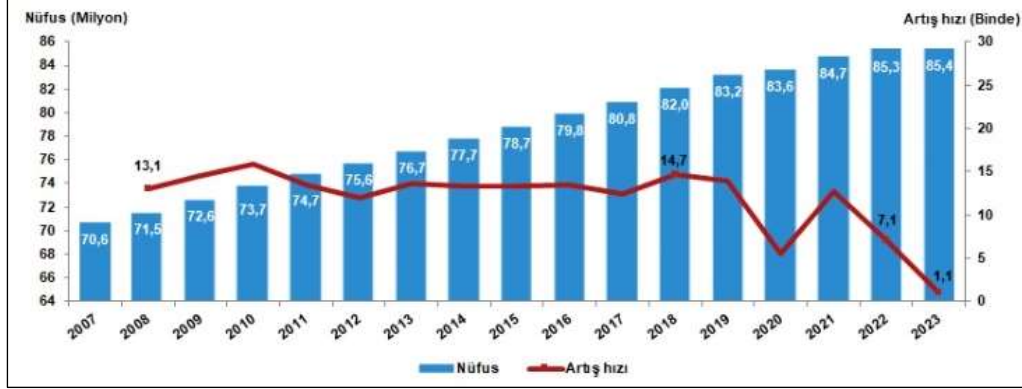
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında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

Küçükçekmece, İstanbul ilinin batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, kuzeyinde Başakşehir, doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'i mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul ilinin 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

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

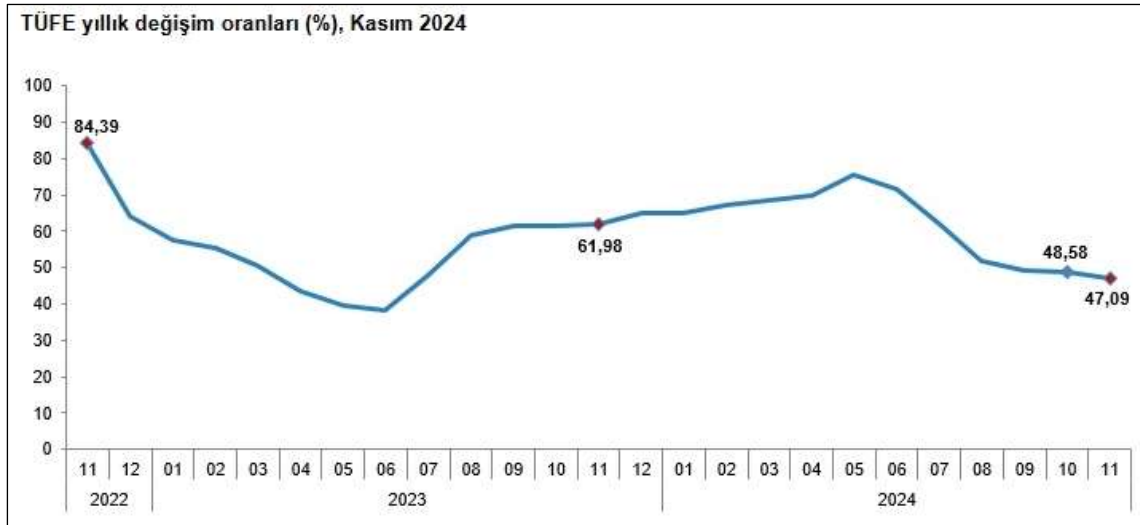
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:



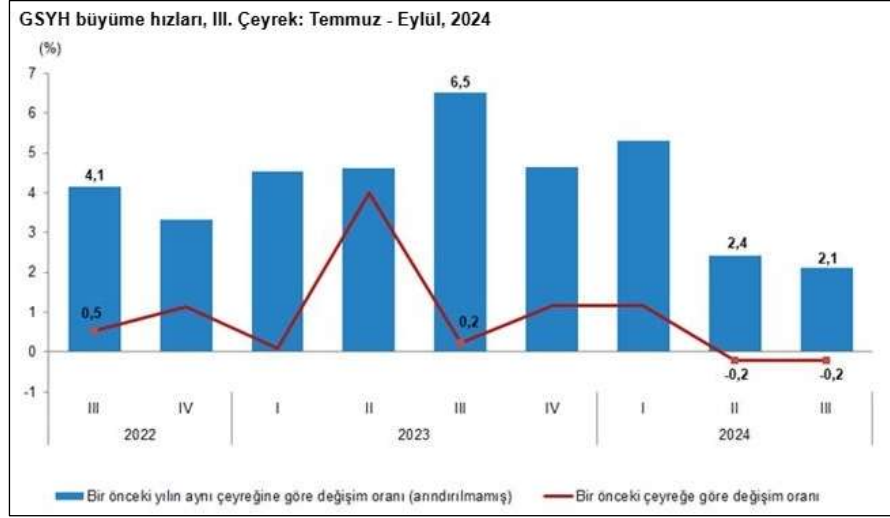
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

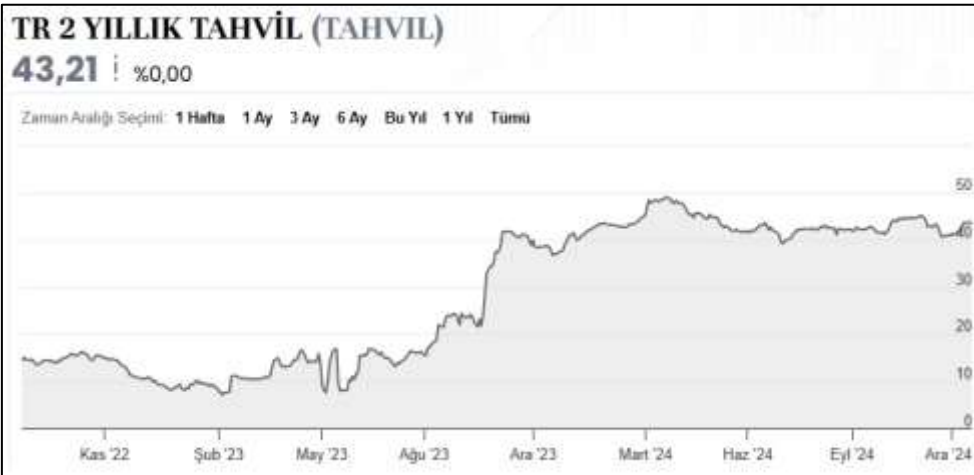
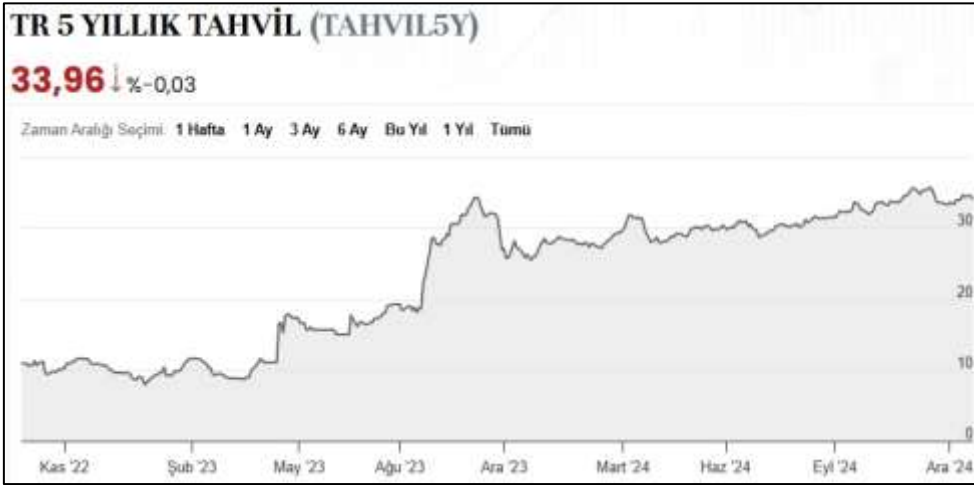
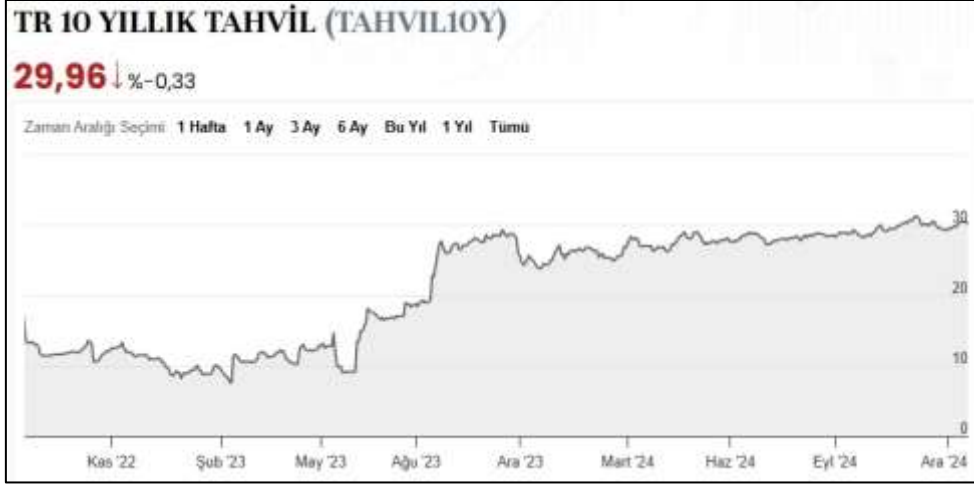


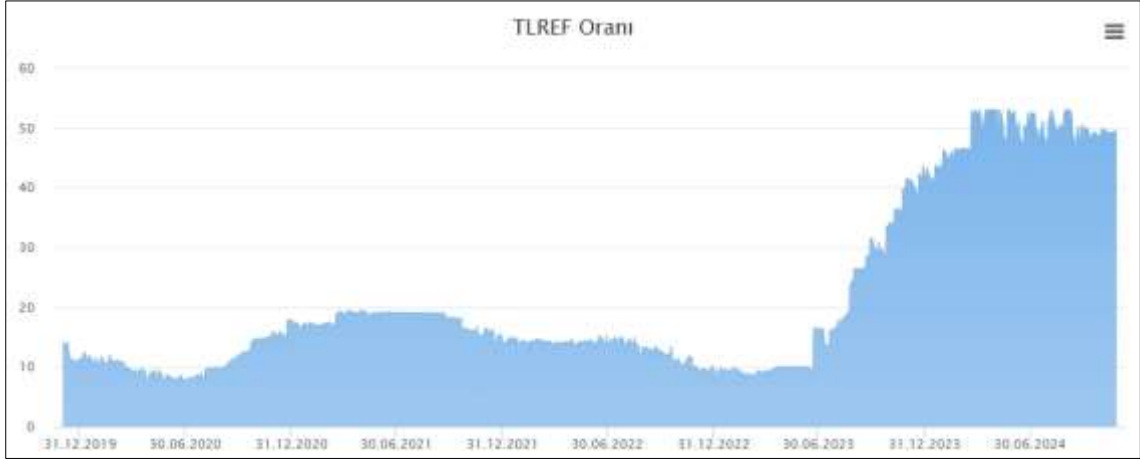
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2,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

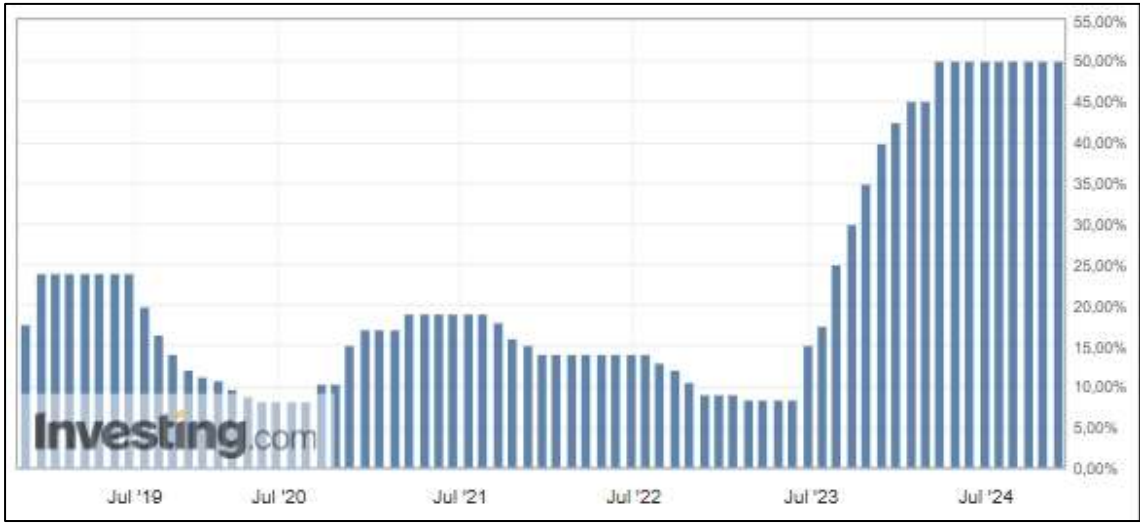
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

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: Bloomberght.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

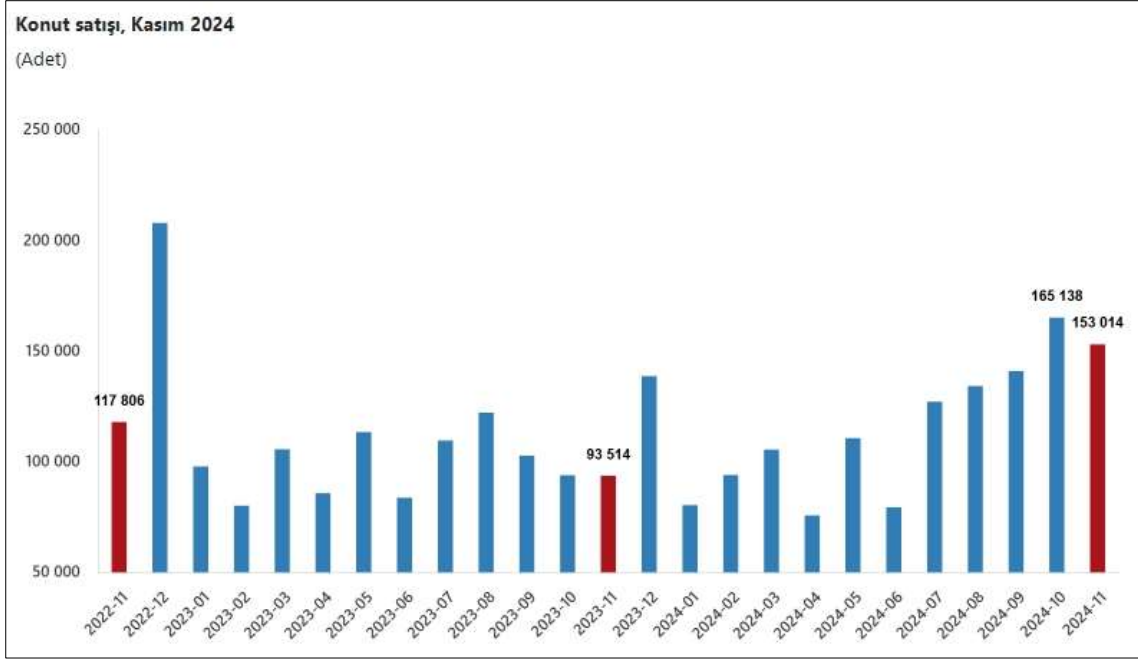
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir. Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı 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 itibarıyla %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 itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibarı ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

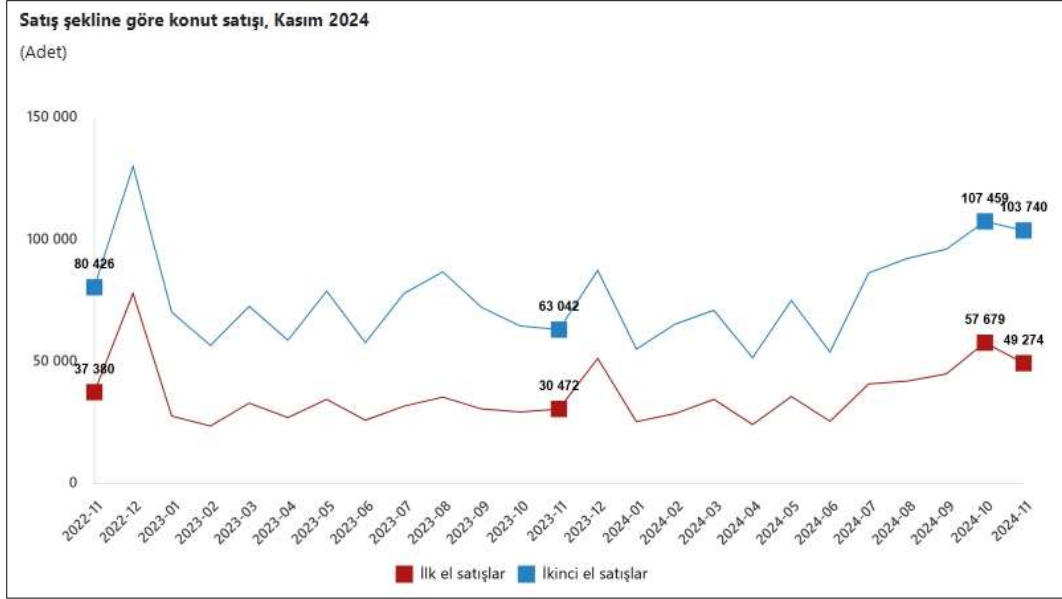
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97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



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.

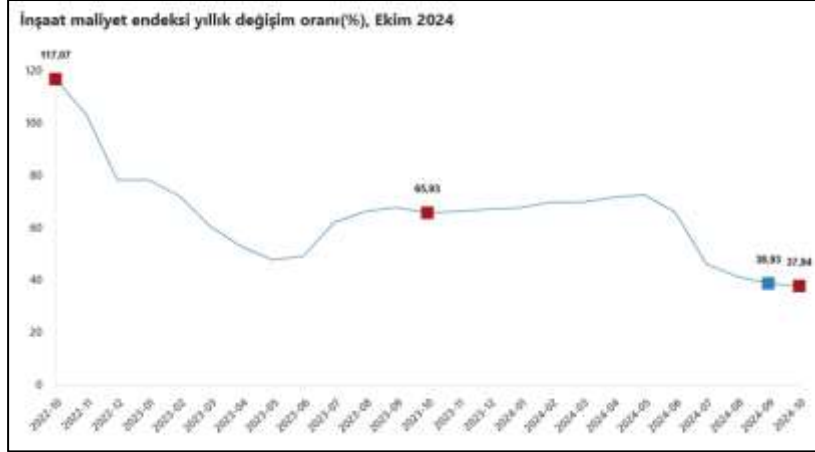
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 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. (TUIK)



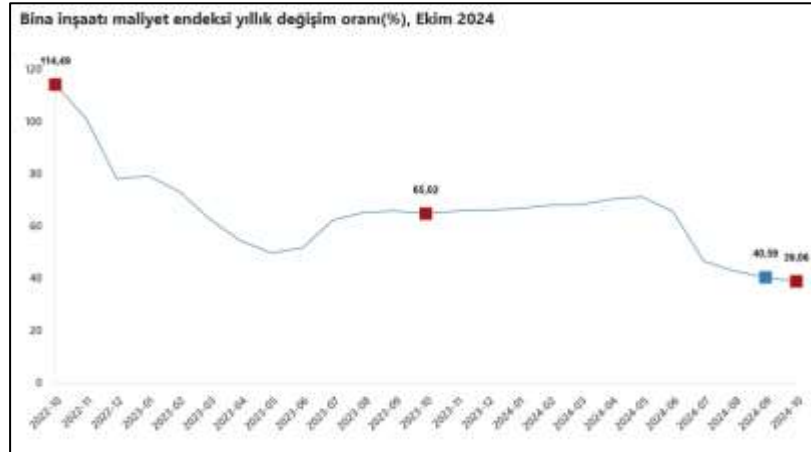
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 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)

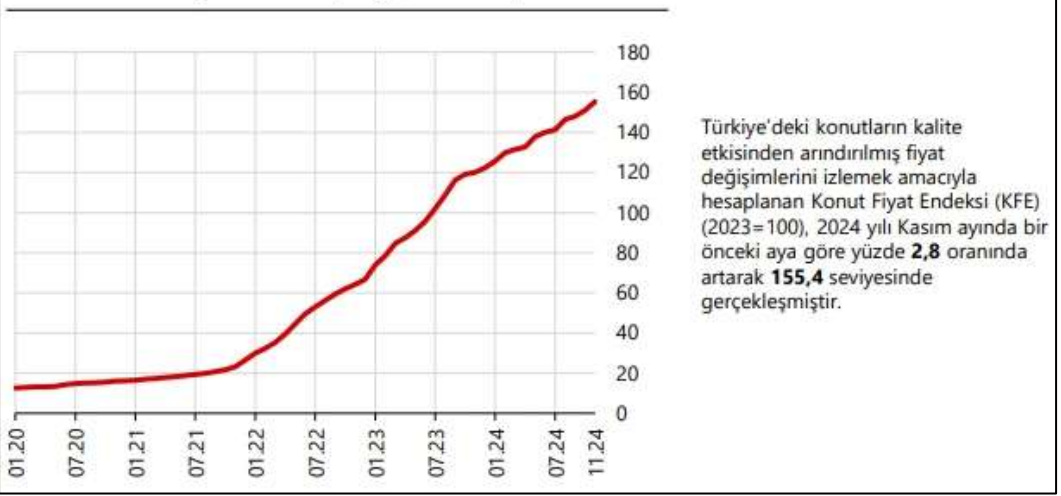


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

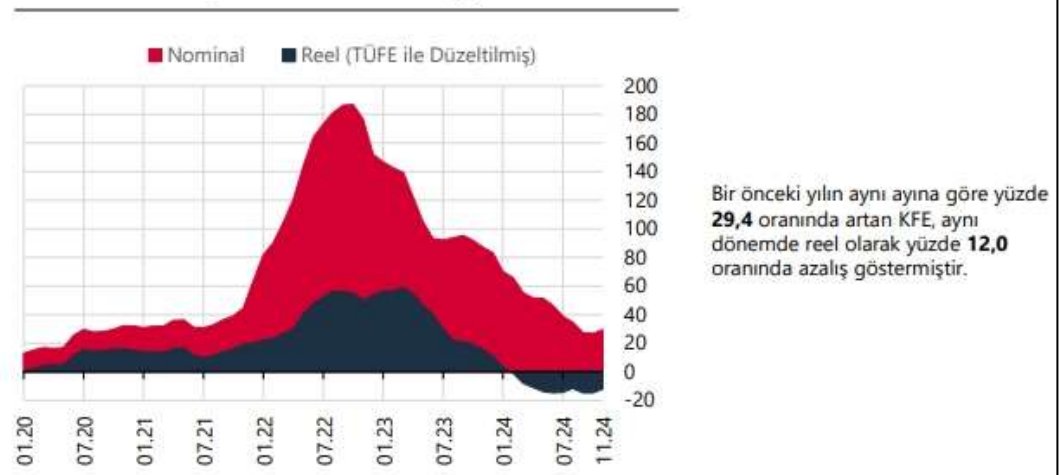
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

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

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



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;

853 ada 13 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.370,95 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dörtgen formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırları tel çit ve tahta panellerle çevrilmiştir.

881 ada 2 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 39.819,88 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kareye yakın formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

883 ada 3 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.545,56 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırları tel çitle çevrilidir.

883 ada 4 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 8.160,22 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

885 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 9.006,52 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

885 ada 2 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 12.448,06 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırları tel çitle çevrilidir.

885 ada 3 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 25.418,85 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

887 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde şantiye sahası olarak kullanılan, zemin betonu dökülmüş ve üzerinde konteyner bulunan arsa nitelikli taşınmaz 10.633,71 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırları çitlerle çevrilidir.

889 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 7.800,65 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

891 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 13.642,36 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin 1437. Sokağa bulunan cephesi taş bloklarla sınırlandırılmıştır.

894 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde tek katlı betonarme yapı bulunan arsa nitelikli taşınmaz 47.177,49 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası engebelidir. Parselin Şehit Erdiñ Duran Cadde cephesi beton duvar ve demir çitle sınırlandırılmıştır.

895 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 10.146,25 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak üçgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

896 ada 1 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 10.261,75 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1462 ada 2 parsel değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 4.698,89 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici ağaçlar bulunmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş arsadır.

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

Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş arsadır.

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

Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş arsadır.

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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.50 ve Ticaret + Konut Alanı imarlı 3.785 m2 arsa nitelikli taşınmaz 155.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 536 321 99 78

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:2.00 ve Konut Alanı imarlı 618 m2 arsa nitelikli taşınmaz 36.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 506 124 12 50

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.50 ve Ticaret + Konut Alanı imarlı 2.860 m2 arsa nitelikli taşınmaz 157.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 484 97 41

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.50 ve Ticaret + Konut Alanı imarlı 3.245 m2 arsa nitelikli taşınmaz 160.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 532 582 15 00

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara alternatif bölgede, Emsal:1.50 ve Ticaret + Konut Alanı imarlı 31.000 m2 arsa nitelikli taşınmaz 810.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. İlgilisi: 0 546 536 15 86

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer sıfır proje içerisinde konumlu, 100m² kullanım alanlı konut 6.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 535 242 88 83

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer sıfır proje içerisinde konumlu, 159m² kullanım alanlı konut 10.010.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 553 792 34 40

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu bulunduğu bölgede benzer sıfır proje içerisinde konumlu, 113m² kullanım alanlı konut 6.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 507 158 84 84

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer sıfır proje içerisinde konumlu, 83m² kullanım alanlı konut 4.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi : 0 532 797 20 33

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır proje içerisinde konumlu 70m² kullanım alanlı dükkan 7.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 060 69 32

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır proje içerisinde konumlu 45m² kullanım alanlı dükkan 4.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 308 21 04

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır proje içerisinde konumlu 100m² kullanım alanlı dükkan 8.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 393 70 21

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, sıfır proje içerisinde konumlu 108m² kullanım alanlı dükkan 9.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.
İlgilisi: 0 532 797 20 36

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi**--Nivo İstanbul**

Nivo İstanbul projesi 6 blokta 1404 üniteden meydana geliyor. Toplam inşaat alanı 200 bin metrekareyi bulan projenin bir bloğu serviced apartments, 3 bloğu ise home-ofis, 2 bloğu ise konut olarak tasarlanmıştır. Nivo İstanbul'da 1+1 ve 2+1 konut seçenekleri bulunuyor. 1+1 daireler 50 ila 80 metrekare, 2+1 daireler 85 ila 147 metrekare olarak tasarlandı. Konut nitelikli ünitelerin güncel satış fiyatları ortalama 45.000 TL/m²'dir.

--Soyak Evostar

Soyak Evostar projesi 40 bin m² alan üzerine kurulu, 1000 konutluk Soyak Evostar projesinde, farklı zevk ve beğenilere hitap eden stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1 daire ve bahçeli dubleks konut seçenekleri bulunuyor. Projede yer alan konutların birim fiyatları 40.000-45.000 TL/m² aralığındadır.

--Dumankaya Konsept Halkalı

Dumankaya Konsept Halkalı projesi 59 dönümlük bir alana inşa edilecek olup konut ve kent villalarını bir arada sunan proje, 3 adet konut bloğu, 3 adet müstakil bahçeli ve gölet manzaralı kent villası bloğu, 1 adet ticari blok olmak üzere toplam 7 adet blok ve 833 adet konuttan oluşmaktadır. Yatay konsepti ve fark yaratan mimarisi ile ön plana çıkan Dumankaya Konsept Halkalı, günümüz trendlerine uygun optimum kullanım alanları sunmaktadır. 52-62m2 aralığında değişen 1+1, 78-124m2 aralığında değişen 2+1, 131-172m2 aralığında değişen 3+1 daireler ve özel 4+1 kent villalarından oluşmaktadır. Projede yer alan konutların birim fiyatları 40.000-45.000 TL/m² aralığındadır

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

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	3.785,00m²		618,00m²		2.860,00m²		3.245,00m²		31.000,00m²	
Satış fiyatı	₺155.000.000,00		₺36.500.000,00		₺157.000.000,00		₺160.000.000,00		₺810.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺40.951,12		₺59.061,49		₺54.895,10		₺49.306,63		₺26.129,03	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	0%	+	25%	-	25%	-	50%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	0%	-	10%	-	10%	-	0%	-	0%	-
İmar Durum Şerefiyesi	5%	+	20%	-	5%	+	5%	+	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺40.951,12		₺38.389,97		₺35.681,82		₺36.979,97		₺39.193,55	
Ortalama Birim fiyat	38.239TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		
Brüt alanı (m²)	100,00m²		159,00m²		113,00m²		83,00m²		
Satış fiyatı	₺6.500.000,00		₺10.010.000,00		₺6.850.000,00		4.950.000,00m²		
m² birim fiyatı	₺65.000,00		₺62.955,97		₺60.619,47		₺59.638,55		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	₺61.750,00		₺59.808,18		₺57.588,50		₺56.656,63		
Ortalama Birim fiyat	58.951TL/m²								

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		
Brüt alanı (m²)	70,00m²		45,00m²		100,00m²		108,00m²		
Satış fiyatı	₺7.000.000,00		₺4.500.000,00		₺8.500.000,00		₺9.950.000,00		
m² birim fiyatı	₺100.000,00		₺100.000,00		₺85.000,00		₺92.129,63		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	₺95.000,00		₺95.000,00		₺80.750,00		₺87.523,15		
Ortalama Birim fiyat	89.568TL/m²								

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölge içerisinde konumlu, konut ve konut + ticaret imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parsellerin konum ve imar durumu vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma şartı göz önünde bulundurularak ayrıca satılık konut ve dükkan emsalleri de incelenmiştir. İncelenen emsaller ile proje geliştirme işlemi yapılmış olup bu geliştirme üzerinden de bilgi amaçlı arsa değeri tespiti yapılmıştır.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Emsal düzeltme işleminde 891 ada 1 parsel baz alınarak düzeltme yapılmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- E2, E3 ve E4 konum bakımından bulvar veya cadde cepheli, tercih edilen bir bölge içerisinde konumlu olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmazlara göre avantajlıdır. Yapılan

görüşmeler ve tespitler neticesinde E2 %10, E3 %35 ve E4 %25 negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır. E5 sokak cepheli ve daha çeper bölgede konumlu olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı olup %50 pozitif konum şerefiyesi uygulanmıştır.

- Emsallerin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ta emsal düzeltme tablosunda düzeltmeler yapılmıştır. Yapılan düzeltmeler ilgilileri ve bölge de aktif ilanı bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelere bağlı olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Bölge emlakçılarından alınan beyanlar dikkate alınarak 891 ada 1 parsel **arsa birim m² değeri ortalama** Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 38.239-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Değerleme konusu diğer parseller için ise yapılaşma durumlarına bağlı olarak 11.000 TL/m² ile 45.000 TL/m² arasına birim değer takdiri yapılmıştır.

Bilgi amaçlı olarak parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bölgede mesken m² birim değeri 55.000 TL/m² – 60.000 TL/ m², Dükkan m² birim değeri 85.000 TL/m² – 100.000 TL/ m² aralığındadır.

Proje geliştirme tablosu raporun 5.3 maddesinde bulunmaktadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **8.426.545.390,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir;

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamakta olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamakta olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamakta olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları 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 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 parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemi ile satılık konut emsallerine istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilen proje geliştirme tablosuna göre Pazar yöntemi ile satılık konut ve dükkan emsalleri incelenmiştir. İncelenen emsaller bölge de inşaatı devam eden ya da tamamlanmış projeler içinden alınmıştır. Özel Anaokulu, Ortaöğretim, İlköğretim, Lise, Sosyal ve Kültürel Tesis, için satılık konut birim değeri üzerinde değer takdiri yapılmıştır. Detaylı emsal açıklamaları "Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar" başlığı altında belirtilmiştir.

Halkalı Parselleri Proje Geliştirme Varsayımlar Detayı

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma durumları birbirlerinden farklılık gösterdiğinden benzer yapılaşma durumlarına sahip parseller için tek bir proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır, imar durumları farklı olan parseller için ise ayrı ayrı proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

Ticaret + Konut (Emsal:1.60) Proje Tablosu Detayı

- Söz konusu proje bilgileri esas alındığında proje inşasının gelecek 3 yıllık dönemde tamamlanacağı varsayılmıştır. Başlangıç yılı olarak 2025 belirtilmiştir.
- Projedeki satılabilir konut alanların 1.yıl için %25, 2.yıl için %35, 3. yıl kalan %40'lık kısmının satılması ile 3 yıl içinde tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari alanlar için ise tamamı 2027 yılında satılacağı varsayılmıştır.
- Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 59.000 TL/m² bandındadır. Projede, 2025 yılında başlanacağı varsayımı, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde, konut satış birim fiyatının; günümüz fiyatlarına göre ortalama %35 artış göstereceği, 2026 yılı ve sonraki yıllar için %30 sabit artış göstereceği varsayılmıştır. Dükkan satış birim değeri 89.560 TL/m² bandındadır. Dükkan birim değerlerinin ilerleyen yıllarda konut satış birim fiyatındaki artış oranı olduğu gibi ilk yıl %35 ve gelecek yıllar için ise %30 sabit olacağı varsayılmıştır.
- Rapora konu parseller üzerinde, emsal oranı ve emsal harici alanlara göre tespit edilen toplam inşaat alanı **340.358,17 m²**'dir. Toplam satılabilir alan 272.286,53 m², bu alanın yaklaşık 231.443,55 m² konut alanı, 40.842,98 m² alanı ise satılabilir ticari alan olarak varsayılmıştır.

Ticaret + Konut (Emsal:1.00) Proje Tablosu Detayı

- Söz konusu proje bilgileri esas alındığında proje inşasının gelecek 2 yıllık dönemde tamamlanacağı varsayılmıştır. Başlangıç yılı olarak 2025 belirtilmiştir.
- Projedeki satılabilir konut alanların 1.yıl için %30 ve 2. yıl kalan %70'lik kısmının satılması ile 2 yıl içinde tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari alanlar için ise 2027 yılında %100'lük alanın tamamı satılacağı varsayılmıştır.
- Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 59.000 TL/m² bandındadır. Projede, 2025 yılında başlanacağı varsayımı, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde, konut satış birim fiyatının; günümüz fiyatlarına göre ortalama %35 artış göstereceği, 2026 yılı için %30 sabit artış göstereceği varsayılmıştır. Dükkan satış birim değeri 89.560 TL/m² bandındadır. Dükkan birim değerlerinin ilerleyen yıllarda konut satış birim fiyatındaki artış oranı olduğu gibi ilk yıl %30 ve gelecek yıl için ise %30 sabit olacağı varsayılmıştır.
- Rapora konu parseller üzerinde, emsal oranı ve emsal harici alanlara göre tespit edilen toplam inşaat alanı **35.261,09 m²**'dir. Toplam satılabilir alan 28.208,87 m², bu alanın yaklaşık 23.977,54 m² konut alanı, 4.231,33 m² alanı ise satılabilir ticari alan olarak varsayılmıştır.

Özel Eğitim Tesis (Emsal:1.00) Proje Tablosu Detayı

- Söz konusu proje bilgileri esas alındığında proje inşasının gelecek 2 yıllık dönemde tamamlanacağı varsayılmıştır. Başlangıç yılı olarak 2025 belirtilmiştir.
 - Projedeki satılabilir alanların tamamı 2026 yılında satılması ile 1 yıl içinde satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
 - Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 59.000 TL/m² bandındadır. Özel Eğitim Tesis satış birim değeri bölge de yapılan incelemeler ve görüşmeler neticesinde konut satış birim fiyatlarının daha yüksek olduğu ve daha çok tercih edildiği bilgisi alınmış olup 35.000 TL / m² olacağı varsayılmıştır. Projede, 2025 yılında başlanacağı varsayımı, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde, konut satış birim fiyatının; günümüz fiyatlarına göre ortalama %35 artış göstereceği varsayılmıştır.
- Rapora konu parsel üzerinde, emsal oranı ve emsal harici alanlara göre tespit edilen toplam inşaat alanı **56.529,53 m²**'dir. Toplam satılabilir alan da inşaat alanının tamamı olarak varsayılmıştır.

Özel Sosyal ve Kültürel Tesis (Emsal:1.30) Proje Tablosu Detayı

- Söz konusu proje bilgileri esas alındığında proje inşasının gelecek 2 yıllık dönemde tamamlanacağı varsayılmıştır. Başlangıç yılı olarak 2025 belirtilmiştir.
- Projedeki satılabilir alanların tamamı 2026 yılında satılması ile 1 yıl içinde satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 59.000 TL/m² bandındadır. Özel Eğitim Tesis satış birim değeri bölge de yapılan incelemeler ve görüşmeler neticesinde konut satış birim fiyatlarının daha yüksek olduğu ve daha çok tercih edildiği bilgisi alınmış olup 35.000 TL / m² olacağı varsayılmıştır. Projede, 2025 yılında başlanacağı varsayımı, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde, konut satış birim fiyatının; günümüz fiyatlarına göre ortalama %35 artış göstereceği varsayılmıştır.

- Rapora konu parsel üzerinde, emsal oranı ve emsal harici alanlara göre tespit edilen toplam inşaat alanı **27.307,93 m²**'dir. Toplam satılabilir alan da inşaat alanının tamamı olarak varsayılmıştır.

Değerleme konusu parseller için hazırlanan proje geliştirme tabloları ekler kısmına eklenmiştir.

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

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

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

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

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

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamakta olup arsa değer takdiri için bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yapılan bilgi amaçlı proje geliştirme tablosunda maliyet kalemleri dikkate alınmamış olup yüklenici tarafından maliyetler gerçekleşeceği varsayılmıştır. Nakit akışı yönteminde parsel üzerinde yer alan proje ile ilgili arsa sahibi hasılat payı %40 olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa değeri **11.208.437.833,78 TL**'dir. Genel piyasa riskleri vb durumlar göz önünde bulundurularak boş arsa değeri %10 iskonto edilerek arsa bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parsellerin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen geliştirilmiş bugünkü arsa değeri yaklaşık **10.164.510.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu parseller için hazırlanan proje geliştirme tablosu ekler kısmına eklenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Proje geliştirme yönteminde parsel üzerinde yer alan proje ile ilgili arsa sahibi hasılat payı %40 olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa değeri **11.208.437.833,78 TL**'dir. Genel piyasa riskleri vb durumlar göz önünde bulundurularak boş arsa değeri %10 iskonto edilerek arsa bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parsellerin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen geliştirilmiş bugünkü arsa değeri yaklaşık **10.164.510.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında imar durumuna uygun şekilde yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirme 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 niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazların Arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması
- Deniz yakın konumda olması
- Sosyal donatı alanları, eğlen dinlen alanlarına yakın olması
- Ulaşım kolaylığı

Δ Olumsuz Özellikler

- Arsa yüzölçümlerinin büyük olması
-

Δ Fırsatlar

- Tercih edilen bir bölge olması
- Parsellerin çevresinde proje konseptinde inşaatların devam etmesi

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

6.4 Yasal 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.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlar tapu kaydı üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir kayıt veya ipotek bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, 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 nitelikleri 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 (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi ve Halkalı Mahallesi, 1462 ada 2 parsel, 896 ada 1 parsel, 895 ada 1 parsel, 894 ada 1 parsel, 891 ada 1 parsel, 889 ada 1 parsel, 887 ada 1 parsel, 885 ada 1, 2 ve 3 parsel, 885 ada 1 ve 2 parsel, 883 ada 3 ve 4 parsel, 881 ada 2 parsel ve 853 ada 13 parselde yer alan “ARSA” nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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 fonksiyonu, 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 piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen değer;

Rakamla **8.426.545.390,00-TL** ve Yazıyla;

(Sekizmilyardörtüyüzirmialtımlıyonbeşyüzkırkbeşbinüçyüzdoksan Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Hisse Satış Değeri: 9.269.199.929,00-TL dir.

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\$: 35,2803 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Mehmet AFŞAR Kontrolör SPK Lisans No: 406225	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 Proje Geliştirme Tabloları

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri