



**FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

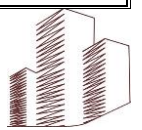


2024.EGYO.14

Aralık, 2024

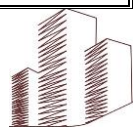


| | |
|---|--|
| Talep Sahibi | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Düzenleyen | Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Tarihi | 27.12.2024 |
| Rapor Numarası | 2024.EGYO.14 |
| Raporun Konusu | İstanbul, Tuzla, Merkez, 192 Ada 1 Parsel |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | İstanbul, Tuzla, Merkez, 192 Ada 1 Parsel olan 1 Adet Arsa Üzerindeki Projenin Satış Değer Tespiti |
| <ul style="list-style-type: none">İş bu rapor, Altmışsekiz (68) 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. | |

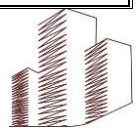


İçindekiler

| | |
|---|-----------|
| YÖNETİCİ ÖZETİ | 5 |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 7 |
| 1.1 Rapor Tarihi | 7 |
| 1.2 Rapor Numarası | 7 |
| 1.3 Raporun Türü / Başlık | 7 |
| 1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı | 7 |
| 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı | 7 |
| 1.6 Değerleme Tarihi | 7 |
| 1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası | 7 |
| 1.8 Değerleme Raporunun Amacı | 7 |
| 1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama | 7 |
| 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 7 |
| 2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI | 9 |
| 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri | 9 |
| 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri | 9 |
| 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar | 9 |
| 2.4. İşin Kapsamı | 9 |
| 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 11 |
| 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri | 11 |
| 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: | 11 |
| 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: | 11 |
| 3.1.3. Tanımı: | 16 |
| 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri | 16 |
| 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar | 16 |
| 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu | 17 |
| 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) | 17 |
| 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki | 17 |
| 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu | 17 |
| 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama | 18 |
| 3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: | 18 |
| 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş | 19 |
| 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, | 19 |
| 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama | 19 |
| 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama | 19 |
| 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER | 21 |
| 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler | 21 |
| 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler | 21 |

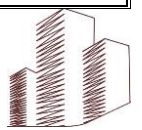


| | |
|---|--------------|
| 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler..... | 24 |
| 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri | 24 |
| 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler | 25 |
| 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler | 25 |
| 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri | 25 |
| 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler | 26 |
| 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 26 |
| 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı | 26 |
| 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı | 26 |
| 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri..... | 26 |
| 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri | 26 |
| 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi | 26 |
| 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi | 27 |
| 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri | 27 |
| 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler | 28 |
| 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 30 |
| 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar | 31 |
| 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 31 |
| 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları | 31 |
| 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 33 |
| 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri..... | 33 |
| 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri | 33 |
| 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş | 33 |
| 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş | 33 |
| 6. SONUÇ..... | 35 |
| 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi | 35 |
| 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması..... | 35 |
| 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, | 35 |
| 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi | 35 |
| 37. EKLER | |



YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|--|--|
| Talep Sahibi | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | 2024.EGYO.14 / 27.12.2024 |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| Taşınmazın Açık Adresi | Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel Tuzla / İSTANBUL |
| Tapu Kayıt Bilgisi | İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel |
| Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu) | Proje |
| İmar Durumu | Değerleme konusu taşınmaz olan 192 ada 1 parsel mer-i imar planına göre "Gelişme Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 4 kat, E:0.60 ve Hmax: 12.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. |
| Kısıtlılık Hali | Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. |
| Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri | TOPLAM: 1.431.715.251 ₺ (Bir milyar Dört yüz otuz bir milyon Yedi yüz on beş bin İki yüz ellibir Türk Lirası) |
| Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri | TOPLAM: 1.718.058.302 ₺ (Bir milyar Yedi yüz on sekiz milyon Ellisekizbin Üç yüz iki Türk Lirası) |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri | TOPLAM: 6.126.643.333 ₺ (Altı milyar Yüzyirmi altı milyon Altı yüz kırk üç bin Üç yüz otuz üç Türk Lirası) |
| Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Payı | TOPLAM: 2.144.325.166 ₺ (İki milyar Yüz kırk dört milyon Üç yüz yirmibeş bin Yüz altmış altı Türk Lirası) |
| Mevcut Durum Üzerinden EKGYO Payı | TOPLAM: 1.390.430.085 ₺ (Bir milyar Üç yüz doksanbin Dört yüz otuzbin Seksenbeş Türk Lirası) |
| Açıklama | Değerleme konusu taşınmaz olan 192 Ada 1 Parsel üzerinde mahallen Fua Denizpark Evleri projesi inşaatı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar | Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060 |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479 |



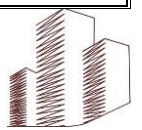
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.14

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.14

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel "Arsa" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

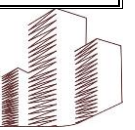
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



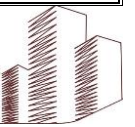
Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

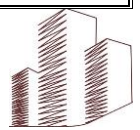
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

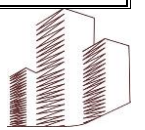
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

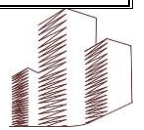


Istanbul İli:

Istanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

Istanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

Istanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.



İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindedir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

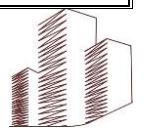
Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmuştur. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmuştur.



Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

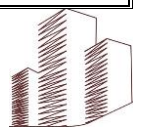
Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozayik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç,



yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



Tuzla İlçesi:

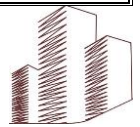
Tuzla, İstanbul'un sanayi ve denizcilik alanında önemli bir ilçesi olarak öne çıkmaktadır. İlçenin Marmara Denizi kıyısındaki konumu, hem stratejik açıdan hem de ekonomik olarak avantaj sağlamaktadır. Sanayi ve tersane faaliyetleri, Tuzla'nın ekonomisinin temelini oluştururken, ilçenin kültürel ve sosyal olanakları da bölge halkının yaşam kalitesini artırmaktadır. Sahip olduğu modern altyapı ve ulaşım olanakları sayesinde Tuzla, İstanbul'un hızla gelişen ilçelerinden biri olarak gelecek yıllarda daha fazla büyüme potansiyeline sahiptir. Hem sanayi hem de sakin yaşam alanlarıyla Tuzla, İstanbul'un çok yönlü ilçelerinden biri olarak değerini korumaktadır.

Konumsal Özellikler: Tuzla, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın güneydoğusunda yer almakta olup, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. Doğuda Kocaeli ili, batıda Pendik, kuzeyde Gebze ile komşudur. Marmara Denizi kıyısında bir sahil ilçesi olarak, deniz ticaretine elverişli konumu sayesinde stratejik bir öneme sahiptir. Tuzla, özellikle deniz ulaşımı ve sanayi alanları ile bilinirken, İstanbul'un şehir merkezine olan uzaklığı nedeniyle daha az yoğun bir yerleşim alanı sunmaktadır.

Tarihî Gelişim: Tuzla'nın tarihi geçmişi Bizans dönemine kadar uzanmakta olup, Osmanlı döneminde de önemli bir liman ve tuz üretim bölgesi olarak tanınmıştır. İlçenin adı da Osmanlı döneminde bölgedeki tuz yataklarından dolayı "Tuzla" olarak anılmaya başlamıştır. Cumhuriyet dönemiyle birlikte sanayiye dayalı ekonomisi giderek gelişmiş, özellikle denizcilik ve tersane sektörleri öne çıkmıştır. Tuzla'nın tarihî kökenleri ile modern sanayi yapısının iç içe geçtiği bir yapı bulunmakta olup, ilçede son yıllarda kentsel gelişim hız kazanmıştır.

Ekonomik Yapı: Tuzla, İstanbul'un önemli sanayi ve tersane bölgelerinden biridir. İlçede yoğun bir şekilde tersane faaliyetleri yürütülmekte olup, Türkiye'nin önde gelen gemi yapım ve bakım tesislerine ev sahipliği yapmaktadır. Aynı zamanda Tuzla Organize Sanayi Bölgesi ve Deri Sanayi Bölgesi gibi sanayi alanları, ilçenin ekonomisini canlandıran diğer unsurlar arasındadır. Sanayi ve tersane faaliyetlerinin yanı sıra, Tuzla'da konut projeleri, ticari alanlar ve alışveriş merkezleri ile hizmet sektörü de giderek gelişmektedir. İlçe ekonomisinde ayrıca turizm ve sahil şeridi boyunca gelişen restoran, kafe gibi işletmelerin de katkısı büyüktür.

Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Tuzla, sanayi bölgesi olmasının yanı sıra sosyo-kültürel faaliyetlerin de yoğun olarak yapıldığı bir ilçedir. İlçede çok sayıda sosyal tesis, park, kültür merkezi ve rekreasyon alanı bulunmaktadır. Sahil şeridinde yürüyüş yolları, parklar ve dinlenme alanları yer almakta olup, bu alanlar özellikle yaz aylarında ziyaretçiler tarafından ilgi görmektedir. Ayrıca, ilçede düzenlenen kültür ve sanat etkinlikleri ile Tuzla halkı için sosyo-kültürel

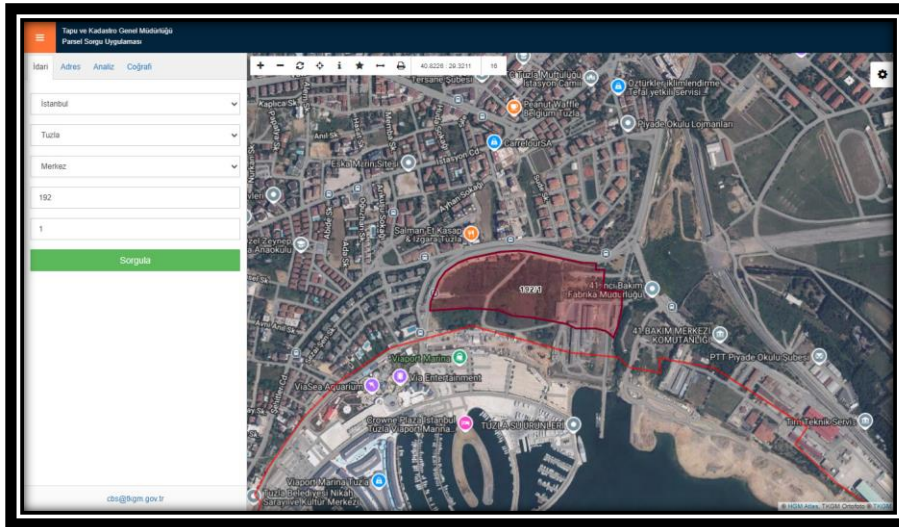
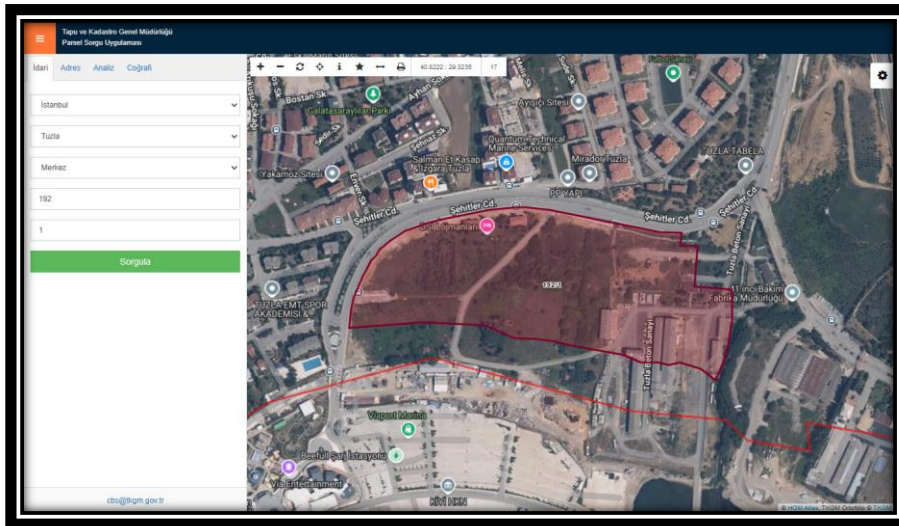


faaliyetlere erişim imkânı sağlanmaktadır. Tuzla Belediyesi tarafından düzenlenen festivaller ve konserler, ilçenin kültürel dokusunu zenginleştirmektedir.

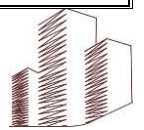
Demografik Özellikler: Tuzla, sanayi ve tersane faaliyetleri nedeniyle işçi nüfusunun yoğun olduğu bir ilçedir. İlçede farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip topluluklar bir arada bulunmakta olup, özellikle sanayi ve hizmet sektöründe çalışan nüfus yoğunluktadır. Tuzla, nüfus artışı bakımından da İstanbul'un gelişmekte olan ilçeleri arasında yer almakta ve son yıllarda yapılan konut projeleri, ilçenin demografik yapısını çeşitlendirmektedir. İlçede çeşitli eğitim kurumları bulunmakta olup, özellikle ailelerin tercih ettiği bir yaşam alanı haline gelmiştir.

Ulaşım ve Altyapı: Tuzla, İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en uç noktada yer alması nedeniyle, ulaşım altyapısı gelişmiş olmasına rağmen, şehir merkezine olan mesafesi ulaşım açısından bir zorluk oluşturabilmektedir. İlçeye D100 ve TEM otoyolları ile kara yolu ulaşımı sağlanmaktadır ve Marmaray hattının Tuzla'ya uzanmasıyla birlikte toplu taşıma olanakları artmıştır. İstanbul'un merkezi ilçelerine ve Avrupa Yakası'na ulaşımı kolaylaştıran Marmaray hattı, ilçenin altyapısına önemli katkılar sağlamıştır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel olan "Arsa" taşınmazdır. Tuzla Şehitler Caddesi'nin marina tarafı, İstanbul'un diğer bölgelerine ve özellikle Tuzla'nın merkezi alanlarına kolay ulaşım imkanı sunan bir konumda yer alır. Bu bölgede, toplu taşıma ağları oldukça gelişmiştir. Tuzla ilçe merkezine ve Şehitler Caddesi'ne yakın birçok otobüs durağı bulunmaktadır. Ayrıca, Tuzla İMES Sanayi İstasyonu'ndan kalkan tren seferleriyle, İstanbul'un çeşitli bölgelerine hızlı



ve ekonomik bir şekilde ulaşılabilir. Tuzla, İstanbul'un diğer ilçelerine ve özellikle Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakınlığıyla da avantaj sağlar. Havalimanına özel servis otobüsleri ve taksi hizmetleri ile ulaşım oldukça kolaydır. Ayrıca, Şehitler Caddesi'nin deniz kenarındaki konumu, deniz yolu ulaşımına da imkan verir. Tuzla Marina'dan kalkan feribotlar ve deniz otobüsleri ile adalar ve diğer kıyı bölgelerine seyahat edilebilir. Bunun dışında, D100 kara yolu ve E-5 gibi ana arterlere yakınlığı, caddeden İstanbul'un Avrupa Yakasına veya diğer Anadolu Yakası ilçelerine rahatça ulaşılmasını sağlar. Hem karayolu hem demir yolu hem de deniz yolu ulaşımının etkin olduğu bu bölge, İstanbul'un ulaşım noktalarına bağlantısı açısından oldukça avantajlıdır.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, konut + ticari ünitelerinin oluşturduğu Fua Denizpark Emlak Konutları projesidir. Projedeki bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 84.268,49 m² yüzölçümüne sahip 192 ada, 1 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrıık nizamda inşa edilmiş 10 adet bloktan (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1A, 1B, 1C, 1D ve 1E) meydana gelmiştir. Sitenin ortalama inşaat alanı ~%4,02 seviyesindedir.

- 1A Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir.
- 1B Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir.
- 1C Blok; 3 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olarak projelendirilmiştir.
- 1D Blok; 4 bodrum kat olarak projelendirilmiştir.
- 1E Blok; 2 bodrum kat olarak projelendirilmiştir.
- 2A Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir.
- 2B Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olarak projelendirilmiştir.
- 2C Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olarak projelendirilmiştir.
- 2D Blok; 4 bodrum kat olarak projelendirilmiştir.
- 2E Blok; 2 bodrum kat olarak projelendirilmiştir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| TAPU BİLGİLERİ | | | | | | | |
|-----------------|-------------|--|-----|--------|--------------------------|------|--------|
| İL | | İstanbul | | | | | |
| İLÇE | | Tuzla | | | | | |
| MAHALLE | | Merkez | | | | | |
| MEVKİİ | | - | | | | | |
| TARİH | | 12.12.2019 | | | | | |
| YEVİMİYE | | 35011 | | | | | |
| MALİK | | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | | | | | |
| HİSSE PAY/PAYDA | | 1/1 | | | | | |
| SIRA | TAŞINMAZ ID | NİTELİK | ADA | PARSEL | YÜZÖLÇÜM | CİLT | SAHİFE |
| 1 | 122423001 | Arsa | 192 | 2 | 84.268,49 m ² | 154 | 15144 |

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

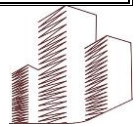
Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Tuzla Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Tuzla Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz olan Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmaz inşaat halinde proje olup, mevcut kullanım durumu oluşmamıştır.

| 192 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|-----|--------|------------------|------|--------|----------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------|
| SIRA NO | ADA | PARSEL | BELGE TÜRÜ | BLOK | MESKEN | OFİS VE İŞYERİ | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT ADEDİ | İNŞAAT ALANI | YAPI SINIFI |
| 1 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 1A | 24 | 0 | 24 | 8 | 4.597,78 m ² | 4/A |
| 2 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 1B | 27 | 2 | 29 | 8 | 5.622,99 m ² | 4/A |
| 3 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 1C | 24 | 0 | 24 | 8 | 4.664,91 m ² | 4/A |
| 4 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 1D | 12 | 0 | 12 | 8 | 2.263,47 m ² | 4/A |
| 5 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 1E | 27 | 0 | 27 | 8 | 11.370,01 m ² | 4/A |
| 6 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 2A | 30 | 0 | 30 | 7 | 5.696,03 m ² | 4/A |
| 7 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 2B | 31 | 0 | 31 | 8 | 5.946,07 m ² | 4/A |
| 8 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 2C | 28 | 0 | 28 | 8 | 4.759,68 m ² | 4/A |
| 9 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 2D | 12 | 0 | 12 | 8 | 2.230,34 m ² | 4/A |
| 10 | 192 | 1 | YENİ YAPI RUHSAT | 2E | 12 | 0 | 12 | 8 | 4.198,43 m ² | 4/C |

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

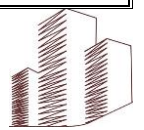
Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz 19.07.2022 tarih 20738 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına İmar (TSM) işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmaza ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- "Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. (04.11.2021 - 29575)
- "Diğer (Konusu: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığı arasında imzalanan 18/03/2020 tarih 72330 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığına tahsisli taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından değerlendirilmesi suretiyle ihtiyaç duyulan yapı ve tesislerin bakım ve onarım ile yapımına ilişkin protokol kapsamında değerlendirilmek üzere amacına uygun kullanılmaması halinde geri alınacaktır beyanın tesisine) Tarih: 26102021 Sayı: 1635811" beyanı bulunmaktadır. (04.11.2021 - 29575)
- "TUZLA SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 15/06/2010 tarih 2010/478 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır." beyanı bulunmaktadır. (28.06.2010 - 7407)
- "TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 03/07/2012 tarih 2012/460 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır. (15.08.2012 - 10153)
- "TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 13/01/2013 tarih 2012/981 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır. (29.01.2013 - 1461)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır. (04.01.2013 - 194)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır. (13.07.2021 - 17799)
- "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır. (24.08.2021 - 21205)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (16.03.2022 - 7366)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7679)



- "3. Derece (İmar Uygulaması sonucu oluşacak 192 ada 1 parselin bir bölümünde) Arkeolojik Sit" beyanı bulunmaktadır. (10.05.2022 - 13418)
- "TUZLA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 26/03/2012 tarih 2012/193 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır." beyanı bulunmaktadır. (04.04.2012 - 4080)
- "İSTANBUL ANADOLU 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE nin 18/02/2013 tarih 2013/43 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. " beyanı bulunmaktadır. (13.04.2013 - 3795)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (15.03.2022 - 7263)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (15.03.2022 - 7264)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (15.03.2022 - 7266)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7636)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7637)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7640)
- "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır. (18.03.2022 - 7667)
- ""kısmen I. Derece arkeolojik siri alanıdır." Arkeolojik Sit" beyanı bulunmaktadır. (21.10.2024 - 34094)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Tuzla Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden alınan imar durum bilgilerine göre;

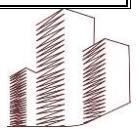
Değerleme konusu taşınmazdan 192 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut + Turizm Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 25 kat, E:2.00 ve Hmax: 75.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.



3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazın üzerindeki projeye ait yapı denetim firmasının GALAKSİ YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ olduğu belirlenmiştir.

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

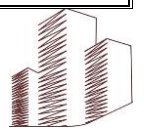
Değerleme konusu taşınmaz olan 192 ada 1 parsel, tapuda "Arsa" nitelikli olup henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Belediyesinde ve yerinde yapılan tespitlerde taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen Fua Denizpark Emlak Konutları isimli karma proje geliştirilmektedir. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 6.174.285.714,29 TL + KDV (Altı milyarı dört yüz seksen beş bin yedi yüz dört Türk lirası Yirmidokuz Kuruş) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %35 (Yüzde Otuz beş) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.161.000.000 TL + KDV (İki milyarı altmış bir milyon Türk Lirası/m, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %65 (Yüzde Altmış beş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 4.013.285.714,29 TL + KDV (Dört milyarı üç yüz seksen beş bin yedi yüz dört Türk lirası Yirmidokuz Kuruş) tur.

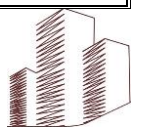
Rapora konu parsel için EMLAK KONUT GYO A.Ş. ile yüklenici firma CEVAHİR YAPIŞAN TUR. VE TİC. A.Ş. & HB GRUP İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ arasında 17.06.2022 tarihinde "Fua Deniz Park Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşii" adında sözleşme imzalanmıştır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi, 192 Ada 1 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmaz olan projedir. İstanbul Tuzla'da yer alan Fua Deniz Park Projesi, İstanbul'un hızla gelişen ve deniz kenarına yakın konumları arasında yer alan bir yaşam alanıdır. Proje, Tuzla'nın sahil şeridinde yakın bir noktada yer alırken, etrafı geniş yeşil alanlar, parklar ve doğal bitki örtüsüyle çevrilidir. Projenin çevresinde modern konutlar ve ticari alanlar bulunur; bu sayede sakinlerine rahat bir yaşam ve günlük ihtiyaçlarını kolayca karşılayabilecekleri olanaklar sunulur. Ayrıca, yürüyüş ve bisiklet parkurları, çocuk oyun alanları, spor salonları ve dinlenme alanları gibi sosyal donatılarla zenginleştirilmiştir. Fua Deniz Park, deniz manzaralı teraslar ve geniş peyzaj alanlarıyla sakinlerine huzurlu bir atmosfer sunarken, çevredeki kafeler ve restoranlar, deniz kenarında keyifli vakit geçirme fırsatı sağlar. Tuzla'nın merkezi bölgesine ve ana ulaşım yollarına yakınlığı, projeyi ulaşım açısından cazip hale getirirken, bölgedeki alışveriş merkezleri, eğitim kurumları ve sağlık tesisleri de sakinlerinin günlük yaşamını kolaylaştırır. Fua Deniz Park, doğayla iç içe, modern bir yaşam arayanlar için mükemmel bir seçenek sunmaktadır.

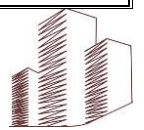
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaştırma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaştırılan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı



görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

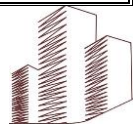
2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirmeye gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler



Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleyle yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

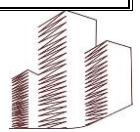
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer



artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüştür ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

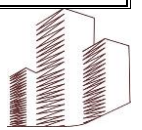
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

| | | | | |
|-----------------|---|--------------------------------|---|---|
| Yapı tarzı | Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> | Çelik <input type="checkbox"/> | Yığma <input type="checkbox"/> | Prefabrik <input type="checkbox"/> |
| İnşaat Nizamı | Ayrık Nizam | Güvenlik | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/> |
| Yapım yılı | 2024 | Otopark | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/> |
| Elektrik | Şebeke | Yüzme Havuzu | Var <input type="checkbox"/> | Yok <input checked="" type="checkbox"/> |
| Su | Şebeke | Asansör | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/> |
| Kanalizasyon | Şebeke | Yangın Merdiveni | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/> |
| Doğalgaz | Şebeke | Dış Cephe | Dış Cephe Kaplaması | |
| Su Deposu-Hid. | Var (Projede) | Çatı Tipi | Teras Çatı | |
| Yangın Tesisatı | Var (Projede) | Jeneratör | Var <input checked="" type="checkbox"/> | Yok <input type="checkbox"/> |

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

| | |
|-----------------------|--|
| Konum Özelliği | : Konut Bölgesi |
| Yapılaşma Yoğunluğu | : % 85 |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Yüksek |
| Yapılaşma Türü | : Parsel Bazlı |
| İnşaat Tarzı | : Betonarme, Yığma, Prefabrik |
| İnşaat Nizamı | : Ayrık |
| Binanın Kat Adedi | 1A-1B-2A-2B Blok; 4 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat 1C-2C Blok; 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat 1D-2D Blok; 4 Bodrum Kat 1E-2E Blok; 2 Bodrum Kat |
| Yapı Sınıfı | : 4/A |
| Deprem Bölgesi | : 1. Derece |
| Deprem Hasar Durumu | : Hasarsız |
| Onarım/Güçlendirme | : - |
| İskan Belgesi | : Yok |
| Yaşı | : 0 |
| Malzeme Durumu | : İyi |
| İşçilik Durumu | : İyi |
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Otopark | : Var |
| Asansör | : Var |
| Jeneratör | : Var |
| Güvenlik | : Var |
| Yangın Merdiveni | : Var |

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın yenilenen bölgede olması
- Bölgede kamu kurumlarına yakın olması
- Yeni binada yer alması

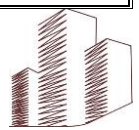
Olumsuz Etkenler:

- İnşa halinde olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

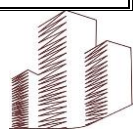
Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.



Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 97.500,-₺/m² olduğu ve ticari alanların m² birim fiyatının 185.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %30 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %30 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %40 artış olacağı, ikinci yıl ise %40 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %40 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki dükkanlarda ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %35 olduğu ve iskonto oranının %30 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

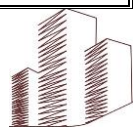
Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %35 oranında iskonto yapılmıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır. Hesap detayı rapor eklerinde yer almaktadır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurulmuş, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

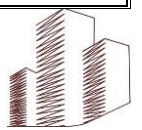


KONUT EMSAL TABLOSU

| EMSAL NO | İLAN VEREN KİŞİ | AÇIKLAMA | SATIŞ FİYATI (₺) | BRÜT ALAN (m ²) | BİRİM FİYAT (₺/m ²) |
|----------|-----------------------|---|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 | Tan 2 Emlak | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, 5. normal katında yer alan 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 200 m ² brüt kullanım alanlı mesken 17.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 17.500.000 ₺ | 200,00 m ² | 87.500,00 ₺/m ² |
| | 0532 326 36 76 | | | | |
| 2 | Keller Williams Emlak | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, 1. normal katında yer alan 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 165 m ² brüt kullanım alanlı mesken 16.800.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 16.800.000 ₺ | 165,00 m ² | 101.818,18 ₺/m ² |
| | 0555 144 14 79 | | | | |
| 3 | Ceylan Emlak | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, 4. normal katında yer alan 4+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 220 m ² brüt kullanım alanlı mesken 19.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 19.000.000 ₺ | 220,00 m ² | 86.363,64 ₺/m ² |
| | 0535 928 55 92 | | | | |
| 4 | Remax Emlak | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, 3. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 130 m ² brüt kullanım alanlı mesken 10.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 10.500.000 ₺ | 130,00 m ² | 80.769,23 ₺/m ² |
| | 0532 455 83 88 | | | | |
| 5 | Remax Emlak | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, 4. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 110 m ² brüt kullanım alanlı mesken 9.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 9.500.000 ₺ | 110,00 m ² | 86.363,64 ₺/m ² |
| | 0216 452 24 00 | | | | |

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU

| EMSAL NO | EMSAL-1 | EMSAL-2 | EMSAL-3 | EMSAL-4 | EMSAL-5 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| EMSAL DURUMU | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| NİTELİK | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT | KONUT |
| İLANA VEREN KİŞİ | Tan 2 Emlak | Keller Williams Emlak | Ceylan Emlak | Remax Emlak | Remax Emlak |
| İLANA VEREN TELEFON NO | 0532 326 36 76 | 0555 144 14 79 | 0535 928 55 92 | 0532 455 83 88 | 0216 452 24 00 |
| DAİRE TİPİ | 4+1 | 4+1 | 4+1 | 3+1 | 3+1 |
| SATIŞ FİYATI (₺) | 17.500.000 ₺ | 16.800.000 ₺ | 19.000.000 ₺ | 10.500.000 ₺ | 9.500.000 ₺ |
| PAZARLIK ORANI | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺) | 16.975.000 ₺ | 16.296.000 ₺ | 18.430.000 ₺ | 10.185.000 ₺ | 9.215.000 ₺ |
| BRÜT ALAN (m ²) | 200,00 m ² | 165,00 m ² | 220,00 m ² | 130,00 m ² | 110,00 m ² |
| BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 84.875,00 ₺/m ² | 98.763,64 ₺/m ² | 83.772,73 ₺/m ² | 78.346,15 ₺/m ² | 83.772,73 ₺/m ² |
| İÇ DEKORASYON DURUMU | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| ALAN DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| YAPI YAŞI DURUMU | YENİ | YENİ | YENİ | YENİ | YENİ |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KAT DURUMU | ARA KAT | ARA KAT | ARA KAT | ARA KAT | ARA KAT |
| KAT DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KONUM DURUMU | BENZER | BENZER | KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | KÖTÜ |
| KONUM DÜZELTMESİ | 15% | 0% | 15% | 25% | 15% |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI | 15% | 0% | 15% | 25% | 15% |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 97.606,25 ₺/m ² | 98.763,64 ₺/m ² | 96.338,64 ₺/m ² | 97.932,69 ₺/m ² | 96.338,64 ₺/m ² |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 97.395,97 ₺/m ² | | | | |

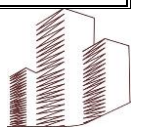


DÜKKAN EMSAL TABLOSU

| EMSAL NO | İLAN VEREN KİŞİ | AÇIKLAMA | SATIŞ FİYATI (₺) | BRÜT ALAN (m ²) | BİRİM FİYAT (₺/m ²) |
|----------|-------------------|--|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 | Almin Emlak | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, bodrum katı 100 m ² ve zemin katı 100 m ² olan depolu dükkan 16.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 16.000.000 ₺ | 200,00 m ² | 80.000,00 ₺/m ² |
| | 0216 447 51 50 | | | | |
| 2 | Network Emlak | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 90 m ² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 7.200.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 7.200.000 ₺ | 90,00 m ² | 80.000,00 ₺/m ² |
| | 0216 494 07 94 | | | | |
| 3 | Elite House Emlak | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, bodrum katı 250 m ² ve zemin katı 200 m ² olan depolu dükkan 18.500.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 18.500.000 ₺ | 450,00 m ² | 41.111,11 ₺/m ² |
| | 0216 395 57 42 | | | | |
| 4 | Tescil Emlak | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 100 m ² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 9.800.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 9.800.000 ₺ | 100,00 m ² | 98.000,00 ₺/m ² |
| | 0533 676 60 41 | | | | |
| 5 | Şule emlak | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 120 m ² brüt kullanım alanı bulunan dükkan 13.000.000 ₺ bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 13.000.000 ₺ | 120,00 m ² | 108.333,33 ₺/m ² |
| | 0216 395 55 43 | | | | |

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

| EMSAL NO | EMSAL-1 | EMSAL-2 | EMSAL-3 | EMSAL-4 | EMSAL-5 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EMSAL DURUMU | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| NİTELİK | DÜKKAN | DÜKKAN | DÜKKAN | DÜKKAN | DÜKKAN |
| İLANA VEREN KİŞİ | Almin Emlak | Network Emlak | Elite House Emlak | Tescil Emlak | Şule emlak |
| İLANA VEREN TELEFON NO | 0216 447 51 50 | 0216 494 07 94 | 0216 395 57 42 | 0533 676 60 41 | 0216 395 55 43 |
| DÜKKAN TİPİ | DEPOLU | TEK KAT | DEPOLU | TEK KAT | TEK KAT |
| SATIŞ FİYATI (₺) | 16.000.000 ₺ | 7.200.000 ₺ | 18.500.000 ₺ | 9.800.000 ₺ | 13.000.000 ₺ |
| PAZARLIK ORANI | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺) | 15.520.000 ₺ | 6.984.000 ₺ | 17.945.000 ₺ | 9.506.000 ₺ | 12.610.000 ₺ |
| TOPLAM BRÜT ALAN (m ²) | 200,00 m ² | 90,00 m ² | 450,00 m ² | 100,00 m ² | 120,00 m ² |
| BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/5) | 100,00 m ² | 0,00 m ² | 250,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1) | 100,00 m ² | 90,00 m ² | 200,00 m ² | 100,00 m ² | 120,00 m ² |
| ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3) | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| 1. KAT ALANI (1/3) | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² | 0,00 m ² |
| ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN | 120 m ² | 90 m ² | 250 m ² | 100 m ² | 120 m ² |
| BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 129.333,33 ₺/m ² | 77.600,00 ₺/m ² | 71.780,00 ₺/m ² | 95.060,00 ₺/m ² | 105.083,33 ₺/m ² |
| İÇ DEKORASYON DURUMU | BAKIMLI | BAKIMLI | BAKIMSIZ | BAKIMLI | BAKIMLI |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 25% | 0% | 0% |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ | ÇOK BÜYÜK | BENZER | ÇOK BÜYÜK | BENZER | BENZER |
| ALAN DÜZELTMESİ | 25% | 0% | 30% | 0% | 0% |
| YAPI YAŞI DURUMU | YENİ | ESKİ | ÇOK ESKİ | YENİ | YENİ |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ | 0% | 30% | 0% | 0% | 0% |
| CEPHE DURUMU | CADDE CEPHE | SOKAK CEPHE | SOKAK CEPHE | SOKAK CEPHE | SOKAK CEPHE |
| CEPHE DÜZELTMESİ | 0% | 40% | 40% | 40% | 40% |
| TİCARİ POTANSİYEL DURUMU | ÇOK SEYREK | ÇOK SEYREK | ÇOK SEYREK | ÇOK SEYREK | ÇOK SEYREK |
| TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ | 45% | 45% | 45% | 45% | 45% |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI | 70% | 115% | 140% | 85% | 85% |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 219.866,67 ₺/m ² | 166.840,00 ₺/m ² | 172.272,00 ₺/m ² | 175.861,00 ₺/m ² | 194.404,17 ₺/m ² |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 185.848,77 ₺/m ² | | | | |



ARSA EMSAL TABLOSU

| EMSAL NO | İLAN VEREN KİŞİ | AÇIKLAMA | SATIŞ FİYATI (₺) | BRÜT ALAN (m ²) | BİRİM FİYAT (₺/m ²) |
|----------|-------------------|---|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 1 | Almin Emlak | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.60, Konut alanlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 120 m ² yüzölçümlü arsa 12.500.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 15.000.000 ₺ | 120,00 m ² | 125.000,00 ₺/m ² |
| | 0216 447 51 50 | | | | |
| 2 | Yektaş Emlak | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.60, Konut alanlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 68 m ² yüzölçümlü arsa 6.700.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 6.700.000 ₺ | 68,00 m ² | 98.529,41 ₺/m ² |
| | 0 (535) 494 48 34 | | | | |
| 3 | Remax Emlak | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.60, Konut alanlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 424 m ² yüzölçümlü arsa 48.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 48.000.000 ₺ | 424,00 m ² | 113.207,55 ₺/m ² |
| | 0542 533 42 23 | | | | |
| 4 | Çözüm Emlak | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.60, Konut alanlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 150 m ² yüzölçümlü arsa 16.000.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 16.000.000 ₺ | 150,00 m ² | 106.666,67 ₺/m ² |
| | 0530 929 06 68 | | | | |
| 5 | Sahibinden | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.60, Konut alanlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 433 m ² yüzölçümlü arsa 23.750.000 ₺ bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 23.750.000 ₺ | 433,00 m ² | 54.849,88 ₺/m ² |
| | 0530 128 74 34 | | | | |

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU

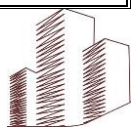
| EMSAL NO | EMSAL-1 | EMSAL-2 | EMSAL-3 | EMSAL-4 | EMSAL-5 |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| EMSAL DURUMU | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK | SATILIK |
| NİTELİK | ARSA | ARSA | ARSA | ARSA | ARSA |
| İLANA VEREN KİŞİ | Almin Emlak | Yektaş Emlak | Remax Emlak | Çözüm Emlak | Sahibinden |
| İLANA VEREN TELEFON NO | 0216 447 51 50 | 0 (535) 494 48 34 | 0542 533 42 23 | 0530 929 06 68 | 0530 128 74 34 |
| İMAR DURUMU | KONUT | KONUT | TURİZM | KONUT | KONUT |
| SATIŞ FİYATI (₺) | 15.000.000 ₺ | 6.700.000 ₺ | 48.000.000 ₺ | 16.000.000 ₺ | 23.750.000 ₺ |
| PAZARLIK ORANI | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺) | 14.550.000 ₺ | 6.499.000 ₺ | 46.560.000 ₺ | 15.520.000 ₺ | 23.037.500 ₺ |
| ARSA ALANI (m ²) | 120,00 m ² | 68,00 m ² | 424,00 m ² | 150,00 m ² | 433,00 m ² |
| BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 121.250,00 ₺/m ² | 95.573,53 ₺/m ² | 109.811,32 ₺/m ² | 103.466,67 ₺/m ² | 53.204,39 ₺/m ² |
| TOPOĞRAFİK DURUMU | DÜZ | DÜZ | DÜZ | DÜZ | DÜZ |
| TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK | ÇOK KÜÇÜK |
| ALAN DÜZELTMESİ | -60% | -60% | -60% | -60% | -60% |
| YAPILAŞMA DURUMU | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| YAPILAŞMA DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| İMAR DURUMU | ÇOK KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ | KÖTÜ | KÖTÜ | ÇOK KÖTÜ |
| İMAR DÜZELTMESİ | -25% | -25% | -20% | -20% | -25% |
| KONUM DURUMU | CADDE | CADDE | CADDE | CADDE | CADDE |
| KONUM DÜZELTMESİ | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI | -85% | -85% | -80% | -80% | -85% |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 18.187,50 ₺/m ² | 14.336,03 ₺/m ² | 21.962,26 ₺/m ² | 20.693,33 ₺/m ² | 7.980,66 ₺/m ² |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²) | 16.631,96 ₺/m ² | | | | |

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

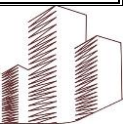
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazın yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %25 ile %30 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %30 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazın büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmaz, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazın konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazın özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

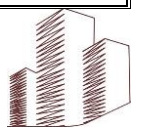


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumulaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gereçekleri

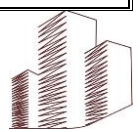
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde inşa halindeki ruhsatlı yapılar bulunmaktadır. Parselin imar uygulama tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazın "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.



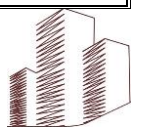
Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz olan 192 Ada 1 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazın mer-i imar planı esas alınarak birim m² değeri 16.500,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

| PROJE DEĞERİ | | | |
|--|--------------------|-------------------|------------------|
| NİTELİK | DEĞER | USD | EURO |
| PROJENİN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ | 1.431.715.251,84 ₺ | 40.535.998,48 \$ | 38.980.937,25 € |
| PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ | 6.126.643.332,58 ₺ | 173.462.987,48 \$ | 166.808.517,96 € |
| Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır. | | 35,3397 ₺ | 35,3196 € |

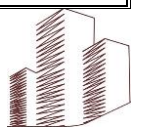
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza;

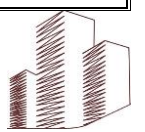
| PROJE DEĞERİ | | | |
|--|--------------------|-------------------|------------------|
| NİTELİK | DEĞER | USD | EURO |
| PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ | 1.718.058.302,21 ₺ | 48.643.198,17 \$ | 46.777.124,70 € |
| PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ | 6.126.643.332,58 ₺ | 173.462.987,48 \$ | 166.808.517,96 € |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EKGYO PAYI | 2.144.325.166,40 ₺ | 60.712.045,62 \$ | 58.382.981,28 € |
| MEVCUT DURUM ÜZERİNDEN EKGYO PAYI | 1.390.430.085,00 ₺ | 39.367.096,03 \$ | 37.856.876,79 € |
| Merkez bankasının 26.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır. | | 35,3196 ₺ | 36,7286 € |



6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.12.2024 tarihinde 68 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

| | |
|--|---|
| <p>Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)</p> | <p>Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)</p> |
|--|---|



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZLI DEĞER TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

