

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-511

Ekim, 2024

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



Talep Sahibi	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.10.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-511
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65,78,75,79,80,81,82 parseller ile 110 ada 7,12,13,14 parsellerin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Yirmi Üç (123) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	16
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.....	16
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18

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

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	28
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
5.1	Pazar Yaklaşımı	31
5.2	Maliyet Yaklaşımı	39
5.3	Gelir Yaklaşımı	41
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	44
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	45
6.2	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi.....	45
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	45
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	46
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	46
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.	SONUÇ.....	47
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	47
7.2	Nihai Değer Takdiri	47
8.	UYGUNLUK BEYANI	48
9.	RAPOR EKLERİ	48

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-511 / 25.10.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Ömerli Mahallesi 1 ada 65,78,75,79,80,81,82 parseller ile 110 ada 7,12,13,14 parseller Çekmeköy/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65,78,75,79,80,81,82 parseller ile 110 ada 7,12,13,14 parsel numaralı Arsa nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parsellerden 1 ada 65,75,78 parseller ve 110 ada 7,13 parseller boş arsadır. Taşınmazlardan 1 ada 79,80,81,82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde konut projesi inşa edilmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Taşınmazların imar durumuna ilişkin detaylı bilgi raporun 3.5 başlığı altında verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazlardan 110 ada 7 parsel üzerinde İzale-i Şuyu Davası bulunmaktadır.
<u>Arsa Nitelikli Taşınmazların Mevcut Durum Değeri İş Gyo A.Ş. Payı (Kdv Hariç)</u>	10.842.980,25 TL
<u>Proje Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (Kdv Hariç)</u>	2.992.253.090,00 TL
<u>Proje Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Mevcut Durum Değerinden İş Gyo A.Ş. Payına Düşen Değer (Kdv Hariç)</u>	1.341.466.706,87 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (Kdv Hariç)</u>	5.788.368.829,68 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değerinden İş Gyo A.Ş. Payına Düşen Değer (Kdv Hariç)</u>	2.519.460.573,26 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış– SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış 25.10.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-511 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65,78,75,79,80,81,82 parseller ile 110 ada 7,12,13,14 parsellerin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermaye : 958.750.000,00 TL
Telefon : 0 850 724 23 50
E-Posta : info@isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65,78,75,79,80,81,82 parseller ile 110 ada 7,12,13,14 parsellerin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

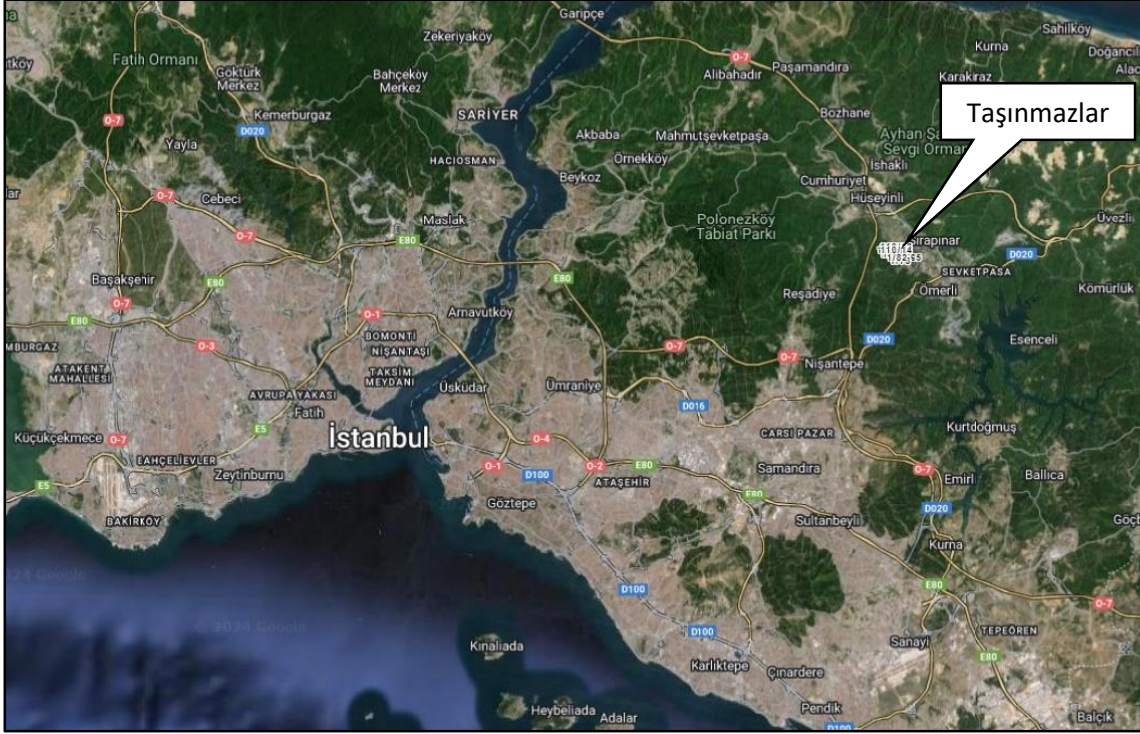
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma şeklide genellikle site konseptli villa projesidir. Bölge üst gelir grubuna hitap eden bir bölgeye sahiptir. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgede herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazlar Kuzey Marmara Otoyolu ve Alemdağ Şile Yoluna yakın konumdadır.



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



S a y f a 9 | 123

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu								
No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Vasfı	Cilt/Sayfa	Yüzölçümü (m ²)
1	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	65	Arsa		2.569,99
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (500/256999) (03.02.2022 - 2756 - Satış)		
2	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	78	Arsa		3.158,07
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (6864884/8341897) (03.02.2022 - 2756 - Satış)		
3	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	75	Arsa		2.185,37
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (6864884/8341897) (03.02.2022 - 2756 - Satış)		
4	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	79	Arsa		3.348,32
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1712290/2043651) (24.02.2022 - 4734 - İfraz)		
5	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	80	Arsa		6.972,71
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1712290/2043651) (24.02.2022 - 4734 - İfraz)		
6	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	81	Arsa		14.309,43
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1712290/2043651) (24.02.2022 - 4734 - İfraz)		
7	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	82	Arsa		27.927,41
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1712290/2043651) (24.02.2022 - 4734 - İfraz)		
8	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	7	Arsa(Spor Alanı)		9.509,92
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (89142131/992609760) (11.01.2023 - 855 - Satış)		
9	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	12	Arsa		5.888,72
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (27717/147218) (03.02.2022 - 2756 - Satış)		
10	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	13	Arsa		12,01
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1/1) (28.01.2022 - 2256 - Satış)		
11	İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	14	Arsa		79.741,73
						İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1500348/7974173) (03.02.2022 - 2756 - Satış)		

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

TKGM Webtapu Portalı üzerinden alınan güncel tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar şu şekildedir;

1 ada 65,78,79,80,81,82 parseller, 110 ada 12,13,14 parseller üzerinde müşterek olarak;

Beyan: ÖMERLİ 1 ADA 71 PARSELDE H3 TİP (1) N. AÇIK HAVUZ, (2) N. ÇOCUK HAVUZU ,61 TİP (1)N. KAPALI HAVUZ ÖMERLİ 1 ADA 63-64-65-73-74,55 ADA 3,115 ADA 1-4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1-2-3,110 ADA 4,112 ADA 8-9-10,56 ADA 6 PARSELİN ORTAK YERİDİR.18/04/2003 T. 3595 Y. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (18.04.2003 – 3595)

Beyan: ÖMERLİ 56 ADA 7,1 ADA 68,112 ADA 4,113 ADA 1,114 ADA 1 PARSELLER ÖMERLİ 1 ADA 63,64,65,71,73,74,55 ADA 3,115 ADA 1,4,116 ADA 1,57 ADA 4,117 ADA 1,2,3,110 ADA 4,112 ADA 8,9,10, 56 ADA 6 NOLU PARSELLERİN ORTAK YERİDİR.30/12/2002 T. 11271 Y. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi) (30.12.2002 - 11271)

Söz konusu beyanlar; bahsi geçen parsellerin ilgili taşınmazların ortak kullanım alanı olduğunu belirtmektedir. Söz konusu parsellerden 1 ada 71 parsel üzerinde sosyal tesis bulunmaktadır. Diğer parseller gölet alanı, park alanı ve boş durumda olan diğer alanlardır.

1 ada 65,75,78 parseller 110 ada 12,13,14 parseller üzerinde müşterek olarak;

Beyan: Diğer (Konusu: Şirket Birleşmesi Yoluyla BAYEK TEDAVİ SAĞLIK HİZMETLERİ ve İŞLETMECİLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ ne devir olunacağına dair belirtme tesisi) (01.09.2015 – 13938) (Taşınmaz üzerinde hissedar olan diğer malik ile ilgilidir. Herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.)

110 ada 7 parsel;

Beyan: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : HATİCE:SALİH Kızı hissesinde tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı olduğuna dair belirtme (11.08.2020 – 16248) (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışındaki hissedar ile ilgilidir.)

Beyan: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında taşınmaz üzerinde hissedar olan diğer malikler ile ilgili çok sayıda ‘Vergi ilişkisi kesilmiştir.’ beyanı mevcuttur. Söz konusu kayıtlar ekler kısmında verilen tapu kayıtları üzerinden görülebilmektedir.

Beyan: İSTANBUL ANADOLU 15 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 19/10/2020 tarih 2020/742 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) (19.10.2020 – 23734) (Mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır.)

Şerh: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında taşınmaz üzerinde hissedar olan diğer malikler ile ilgili çok sayıda ‘Satış vaadi’ şerhi mevcuttur. Söz konusu kayıtlar ekler kısmında verilen tapu kayıtları üzerinden görülebilmektedir.

Şerh: İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 31. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 21/01/2019 tarih 2019/212 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (21.01.2019 – 1063) (Diğer malikler ile ilgilidir. Herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

Rehin: Taşınmaz üzerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında diğer malik Ümit Kadri Özkan adına 87.000.000.000,00 ETL bedel ile 1. Dereceden ipotek mevcuttur. (27.06.2001 – 4709)

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

Değerleme konusu taşınmazların edinim tarihi, yevmiyesi ve edinim sebebi 3.2 başlığı altında verilen tapu bilgileri tablosunda belirtilmiştir. Bu durumlar haricinde taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin ada/parsel bazında konumu Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen imar paftası üzerinden tespit edilmiştir. Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde konu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 27.07.2012 tasdik tarihli Çekmeköy, Hüseyinli ve Sırapınar Köyleri ile Ömerli Mahallesi Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1 ada 65 ve 75 parsel kısmen “Park ve Dinlenme Alanı” kısmen “Orman Alanı”nda, 1 ada 78 parsel “Park ve Dinlenme Alanı”nda, 110 ada 13 parsel “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan”nda, 110 ada 7 parsel kısmen “Park Alanı” kısmen “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kısmen “Yol” alanında kalmaktadır. Rapora konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parsel ve 110 ada 12, 14 parseller Konut Lejantlı, E:0.25 Hmax: 3 kat, ön cepheden minimum 5m., yan ve arka cepheden minimum 3m. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Fonksiyon
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	79	Konut Alanı, E:0.25, Hmaks:3Kat
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	80	Konut Alanı, E:0.25, Hmaks:3Kat
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	81	Konut Alanı, E:0.25, Hmaks:3Kat
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	82	Konut Alanı, E:0.25, Hmaks:3Kat
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	12	Konut Alanı, E:0.25, Hmaks:3Kat
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	14	Konut Alanı, E:0.25, Hmaks:3Kat
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	65	Park ve Dinlenme-Orman
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	75	Park ve Dinlenme-Orman
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	78	Park ve Dinlenme
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	7	Park-Tarımsal Niteliği Korunacak Alan-Yol
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	13	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan-Yol

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

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 'Gayrimenkul Satış Vaadi', 'Kat Karşılığı İnşaat' veya 'Hasılat Paylaşımı' sözleşmeleri vb. bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde gerçekleştirilen proje ile ilgili, arsa malikleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında sözleşme imzalanmıştır. Buna göre gerçekleştirilen projede İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payı maliklik oranı olan %43,52626 olarak belirlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlardan 1 ada 79,80,81,82 parseller ve 110 ada 12 ve 14 parseller için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalarda yapı ruhsatları ve bu ruhsatlara bağlı projeler incelenmiştir. Ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Mimari Proje: 15.05.2023

SIRA	BLOK NO	BELGE TÜRÜ	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1 ADA 79 PARSEL									
1	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.07.2023	2023/4147	4B	1	36,96
2	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	27.07.2023	2023/4147	4B	1	33,88
3	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	27.07.2023	2023/4147	5A	2	606,67
4	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	27.07.2023	2023/4147	5A	2	478,82
TOPLAM				4					1.156,33
1 ADA 80 PARSEL									
1	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.07.2023	2023/4148	4B	1	36,96
2	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	31.07.2023	2023/4148	4B	2	478,82
3	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	31.07.2023	2023/4148	4B	1	36,96
4	T1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	3	31.07.2023	2023/4148	4B	2	437,47
5	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	31.07.2023	2023/4148	4B	2	379,74
6	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	31.07.2023	2023/4148	4B	2	478,82
7	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	31.07.2023	2023/4148	4B	2	478,82
TOPLAM				10					2.327,59
1 ADA 81 PARSEL									
1	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
2	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
3	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	48,76
4	MS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	48,76
5	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
6	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	41,28
7	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
8	KS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
9	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
10	KS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
11	K1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.06.2023	2023/4149	4B	1	36,96
12	TT1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	15.06.2023	2023/4149	5A	2	854,97
13	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	379,74
14	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	379,74
15	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	561,39
16	MS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	561,39
17	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	311,14
18	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	311,14
19	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	311,14
20	KS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
21	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
22	KS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
23	K1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	15.06.2023	2023/4149	4B	2	240,84
TOPLAM				17					5.081,45

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

1 ADA 82 PARSEL									
1	PP5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
2	PP5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
3	PP4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
4	PP4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
5	PP3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
6	PP3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
7	PP2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
8	PP2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
9	PP1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
10	PP1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
11	N9	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
12	N8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
13	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
14	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
15	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
16	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
17	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
18	NS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
19	NS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
20	LS5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
21	LS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	36,96
22	LS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	2.08.2023	2023/4240	4B	1	41,28
23	TT1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	2.08.2023	2023/4240	5A	2	866,22
24	LS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	1.08.2023	2023/4240	4B	1	62,51
25	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	1.08.2023	2023/4240	4B	1	79,95
26	PP5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
27	PP4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
28	PP3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
29	PP2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
30	PP1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	1.08.2023	2023/4240	5A	2	646,68
31	N9	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
32	N8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
33	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
34	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
35	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
36	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
37	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
38	NS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
39	NS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	379,74
40	LS5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
41	LS4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
42	LS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
43	LS2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
44	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	1.08.2023	2023/4240	4B	1	311,14
TOPLAM				30					10.076,08
110 ADA 12 PARSEL									
1	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	36,96
2	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	36,96
3	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	41,28
4	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	41,28
5	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	36,96
6	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	26.07.2023	2023/4109	4B	1	58,19
7	NS3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	376,28
8	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	376,28
9	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	376,28
10	LS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	307,70
11	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	237,86
12	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	26.07.2023	2023/4109	4B	2	237,86
TOPLAM				6					2.163,89
110 ADA 14 PARSEL									
1	TT4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
2	TT3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
3	TT2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
4	TT1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	6	13.09.2023	2023/4074	5A	2	854,97
5	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
6	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
7	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
8	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
9	N3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
10	N2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74

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

11	N1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	379,74
12	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	561,39
13	M1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	561,39
14	LL6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
15	LL5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
16	LL4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
17	LL3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
18	LL2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
19	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	13.09.2023	2023/4074	4B	2	606,67
20	LS26	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
21	LS18	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
22	LS13	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
23	LS11	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	13.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
24	L28	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
25	L27	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
26	L25	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
27	L24	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
28	L23	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
29	L22	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
30	L21	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
31	L20	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
32	L19	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
33	L17	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
34	L16	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
35	L15	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
36	L14	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
37	L12	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
38	L10	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
39	L9	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
40	L8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
41	L7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
42	L6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
43	L5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
44	L4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
45	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
46	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	12.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
47	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	311,14
48	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
49	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
50	KK7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
51	KK6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
52	KK5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
53	KK4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
54	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
55	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
56	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	2	11.09.2023	2023/4074	4B	2	478,82
57	K7	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
58	K6	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
59	K5	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
60	K4	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
61	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
62	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
63	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Konut	1	11.09.2023	2023/4074	4B	2	240,84
64	SOSYAL TESİS	Yeni Yapı Ruhsatı	Sosyal Tesis	-	18.09.2023	2023/4074	3A	2	1.761,71
65	M2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	48,76
66	M1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	48,76
67	L1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	33,88
68	S	Yeni Yapı Ruhsatı	Küçük Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	25,56
69	S	Yeni Yapı Ruhsatı	Büyük Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	277,45
70	N7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
71	N6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
72	N5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
73	N4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
74	N3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
75	LL3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
76	LL3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
77	LL2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
78	LL2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
79	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
80	LL1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
81	LS26	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96

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

82	L28	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
83	L27	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
84	L25	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
85	L24	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
86	L23	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
87	L22	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	18.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
88	L21	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
89	L20	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
90	L19	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
91	L16	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
92	L9	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
93	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
94	KK3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
95	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
96	KK2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
97	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
98	KK1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
99	K7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
100	K6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
101	K5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	36,96
102	LL6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
103	LL6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
104	LL5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
105	LL5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
106	LL4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
107	LL4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	15.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
108	LS11	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
109	L10	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
110	L8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
111	L7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
112	L6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
113	L5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
114	L4	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
115	L3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
116	L2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
117	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
118	KK8	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
119	KK7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
120	KK7	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
121	KK6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
122	KK6	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
123	KK5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-2	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
124	KK5	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz-1	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
125	K3	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
126	K2	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
127	KS1	Yeni Yapı Ruhsatı	Havuz	-	14.09.2023	2023/4074	4B	1	41,28
TOPLAM				98					30.000,16
GENEL TOPLAM				165					50.805,50

Söz konusu taşınmazlar için yukarıda verilen yeni yapı ruhsatları haricinde 2024 yılı içinde İsim Değişikliği Ruhsatları verilmiştir. İsim değişikliği ruhsatları bilgileri aşağıda verilmiştir. Bu ruhsatlara göre projenin toplam inşaat alanında, yapı sınıfı vb. özelliklerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

1 Ada 79 Parsel için 09.05.2024 tarih ve 20204/2838 sayılı isim değişikliği ruhsatları

1 Ada 80 Parsel için 09.05.2024 tarih ve 20204/2839 sayılı isim değişikliği ruhsatları

1 Ada 81 Parsel için 09.05.2024 tarih ve 20204/2849 sayılı isim değişikliği ruhsatları

1 Ada 82 Parsel için 07-08.05.2024 tarih ve 2024/2851 sayılı isim değişikliği ruhsatları

110 Ada 12 Parsel için 31.05.2024 tarih ve 2024/2933 sayılı isim değişikliği ruhsatları

110 Ada 14 Parsel için 03.06.2024 tarih ve 2024/2932 sayılı isim değişikliği ruhsatları, 28.08.2024 tarihli ve 2024/2932 sayılı isim değişikliği ruhsatları

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

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

Rapora konu parsel üzerinde inşa edilen projenin yapı denetimi Hisar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir. Söz konusu firmanın adresi Etiler Mahallesi, Seheryıldızı Sokak, No: 32/10 Beşiktaş İstanbul'dur.

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 ada 79,80,81,82 parseller ve 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde 'Kasaba Evleri Yeni Etap' konut projesi geliştirilmektedir. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam etmektedir. Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı ruhsatları alınmış, kat irtifakı kurulmamıştır. Değerleme çalışması ruhsatların bağlı olduğu projelere göre yapılmıştır.

İlgili parseller üzerine inşa edilmekte olan projede 165 adet villa nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede yer alan blokların kat, inşaat alanı vb. özellikler 3.8 başlığı altında yer alan ruhsat bilgileri tablosunda mevcuttur.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili halihazırda enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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



İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20.

Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

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

İSTANBUL
Nüfus: 15.655.924

↓ %1,58

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır.

İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir.

Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır.

ÇEKMEKÖY
Nüfus: 299.806

Çekmeköy nüfusu 2023 yılına göre 299.806.

Bu nüfus, 148.856 erkek ve 150.950 kadından oluşmaktadır.

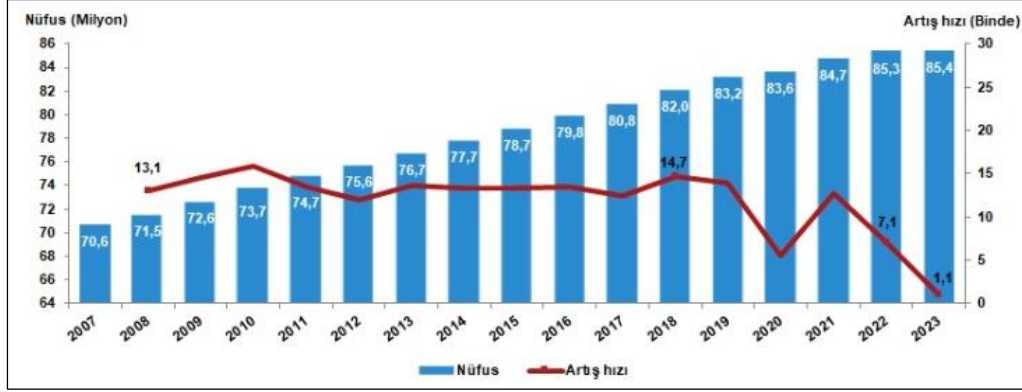
Yüzde olarak ise: %49,65 erkek, %50,35 kadındır.

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

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

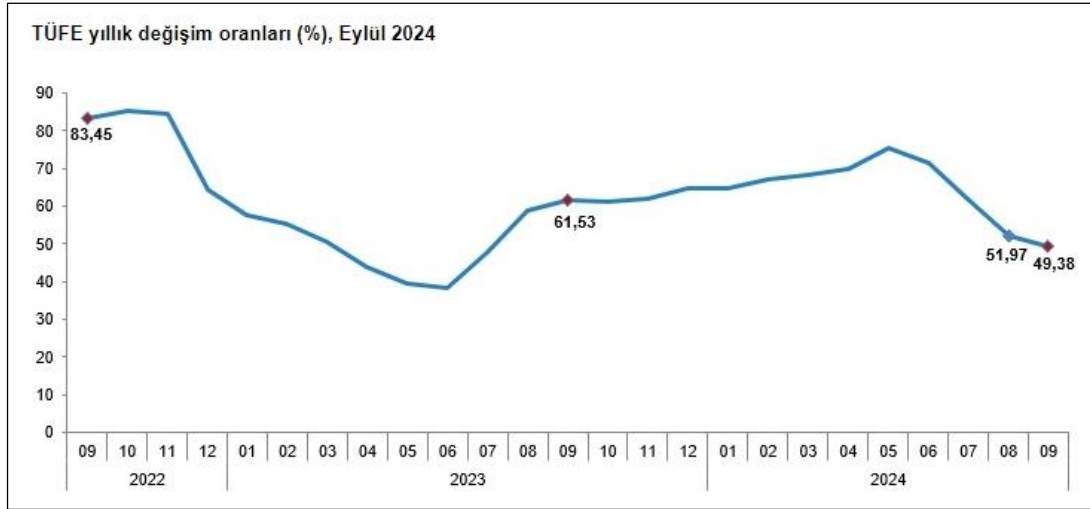
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



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

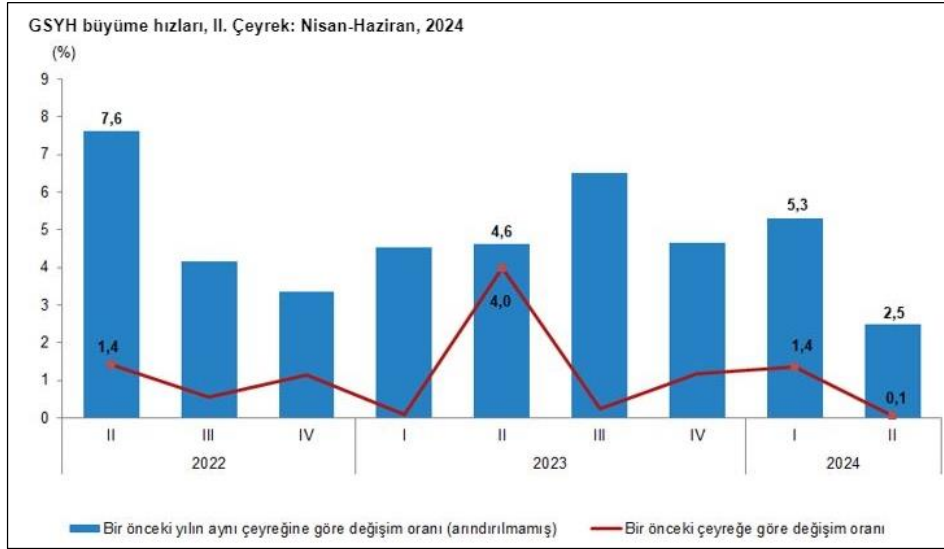
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ⁽¹⁾	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ⁽¹⁾	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ⁽¹⁾	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ⁽¹⁾	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽¹⁾	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

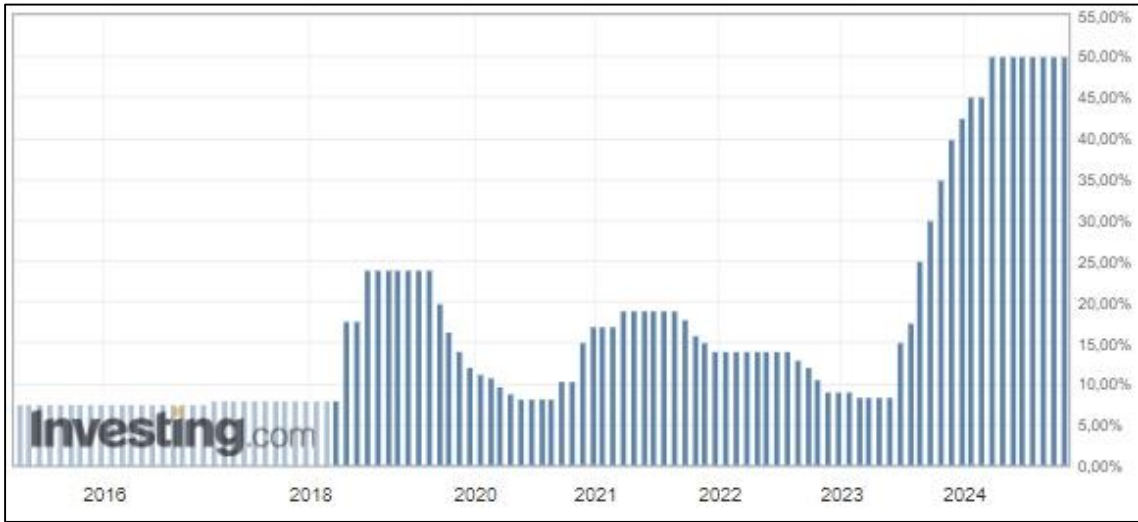
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)



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

Referans Faiz Oran Değişimi:

Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

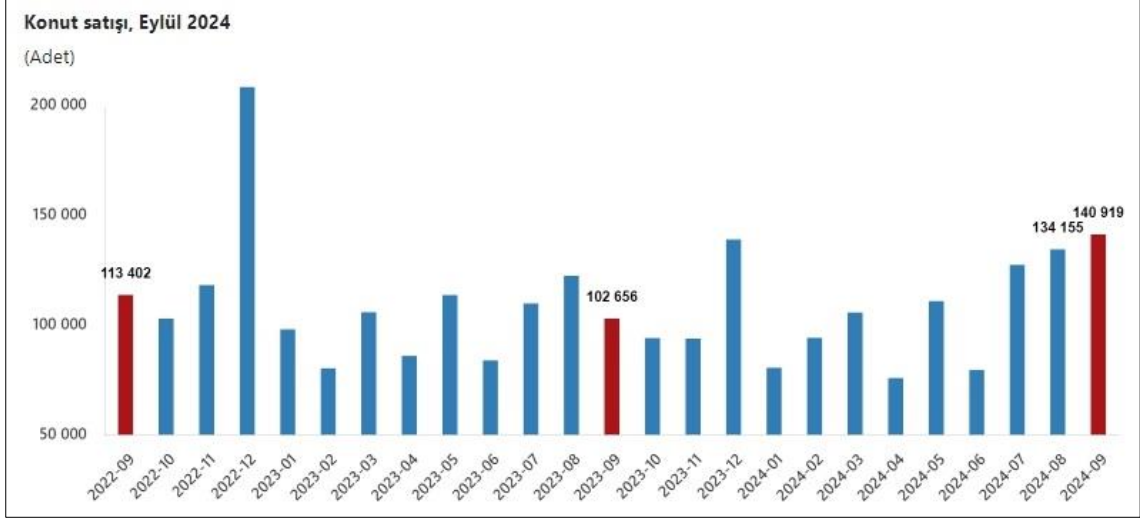
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:

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

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

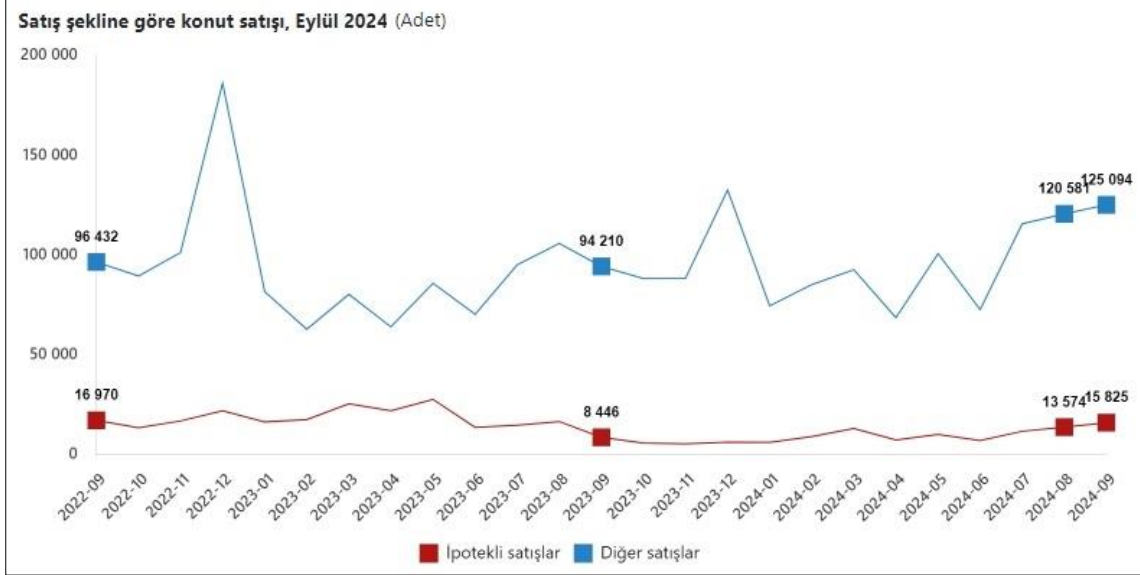
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2024						
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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

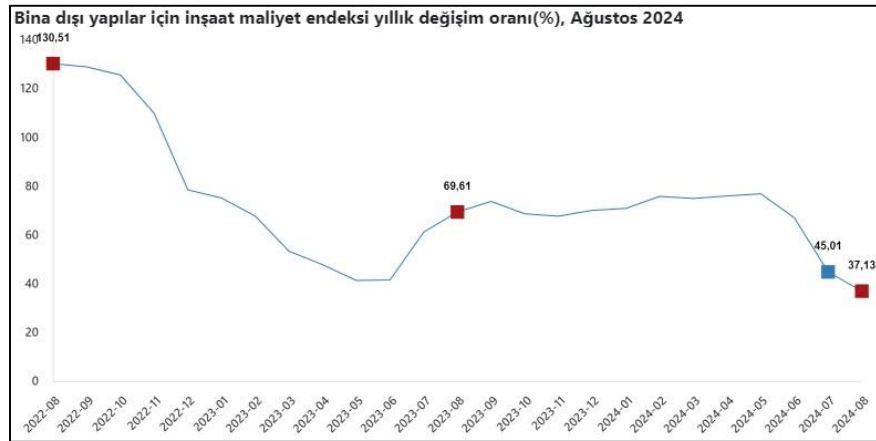
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TÜİK)



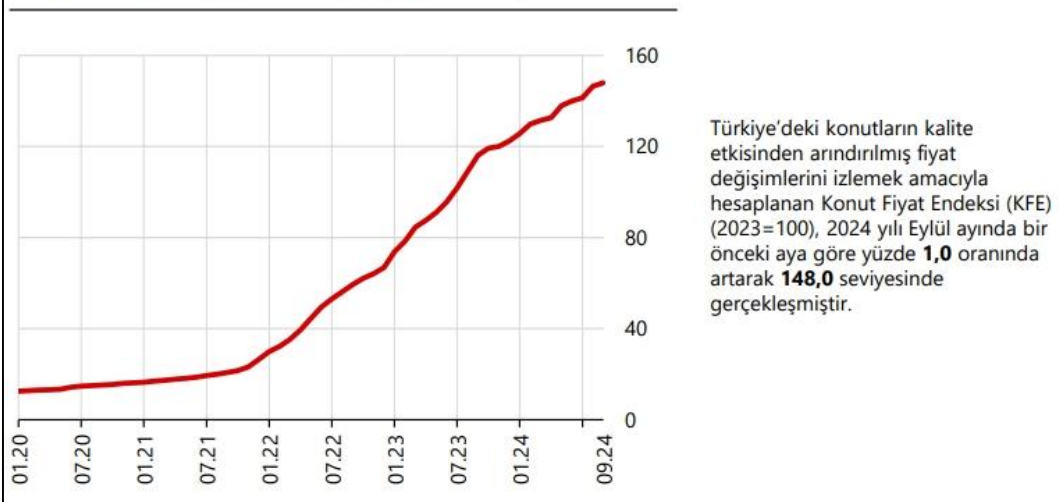
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

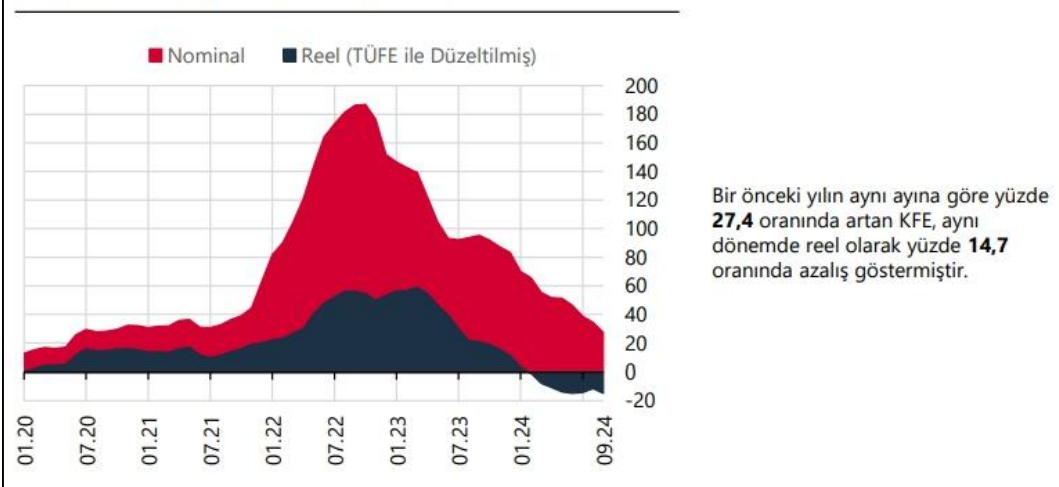
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

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



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesi Çekmeköy ilçesi Ömerli Mahallesi 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ve 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde yer almaktadır. Söz konusu parseller toplamda 138.188,32 m² yüz ölçümüne sahiptir. Projenin yer aldığı alan topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Projenin yer aldığı alanın doğu, batı ve güney sınırında orman bulunmakta, alanın kuzeyinde Çayağazı Deresi mevcuttur. Değerleme tarihi itibarı ile parseller üzerinde ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesinin inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projede 165 adet villa tipi konut bulunmaktadır. Konutlar 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 olarak projelendirilmiştir. Bloklar ikiz nizam, müstakil, townhouse, üçlü townhouse olarak planlanmıştır. Projede yer alan ikiz nizam ve müstakil bloklarda yer alan konutların büyük bir kısmı müstakil havuza sahiptir. Müstakil havuzu bulunmayan villalar site içinde yer alan sosyal tesis yüzme havuzundan yararlanacaktır. Projede açık ve kapalı otopark tahsisleri mevcuttur. Tahsisler dışında site içinde ortak açık otopark alanları da mevcuttur. İkiz nizam ve müstakil tipte olan bloklarda yer alan 5+1 ve 6+1 villalarda açık ve kapalı otopark mevcut, diğer villalar sadece açık otoparka sahiptir. Proje alanının eğimli olması nedeni ile villalar arasında kot farkı bulunmaktadır. En düşük kot ile en yüksek kot arası yaklaşık 32m.’dir. Projenin sosyal tesisi 110 ada 14 parselde planlanmıştır. Ayrıca bu parselin orta kısmında biyolojik gölet ve rekreasyon alanı planlanmıştır.

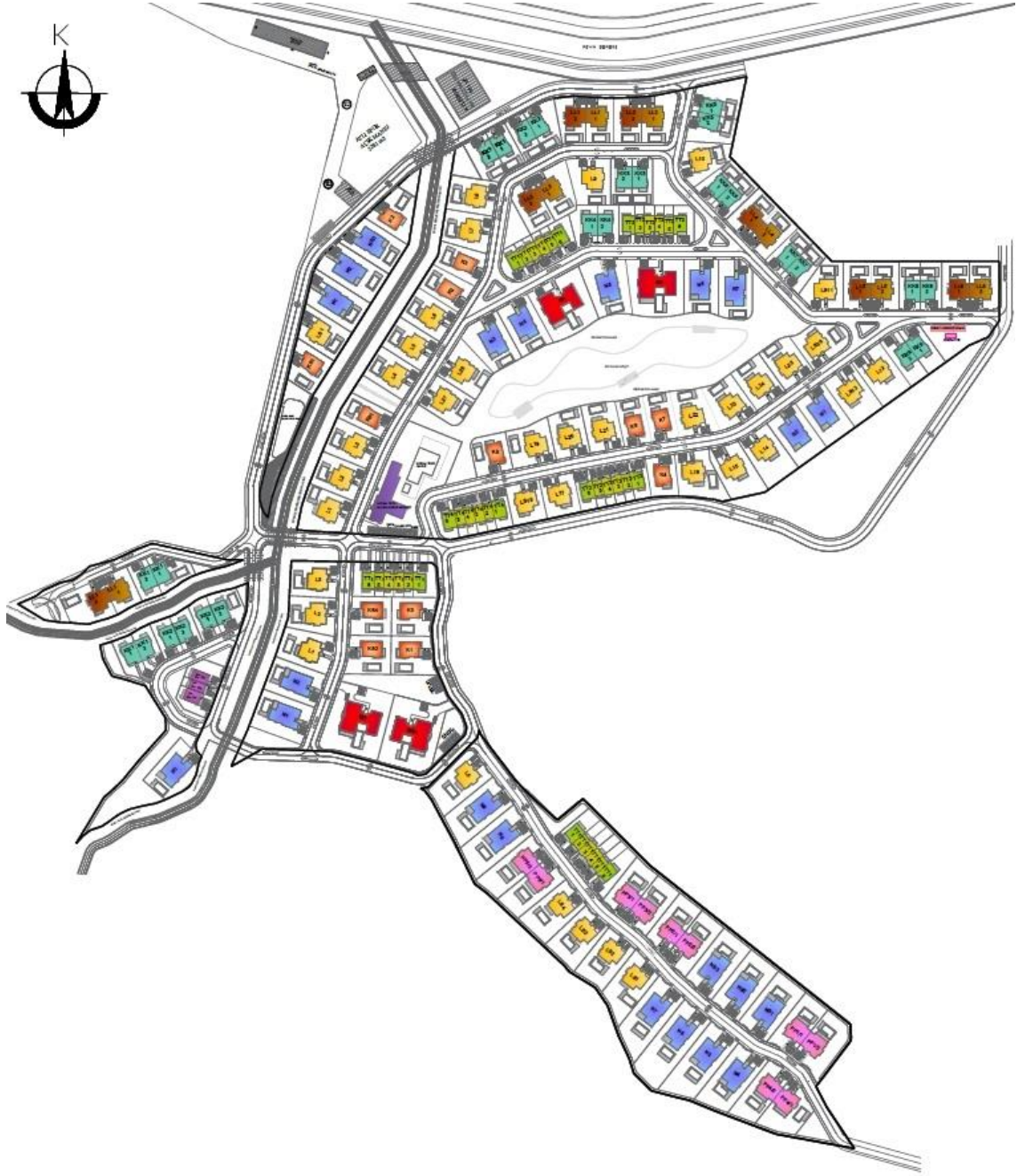
Projede yer alan 2+1 konutların brüt kullanım alanı 113m² - 146m² aralığında, 3+1 ve 4+1 konutların brüt kullanım alanı ortalama 175m² civarında, 5+1 konutların brüt kullanım alanı 300m² - 325m² aralığında, 6+1 konutların büyük bir kısmının brüt kullanım alanı 380m² civarında, bir kısmının brüt kullanım alanı 560m² civarındadır. Projede yer alan bağımsız bölümlerin tiplerine göre dağılımı, brüt alan ortalamaları ve toplamaları, ortalama havuz alanları, ortalama bahçe alanları aşağıda tablo olarak verilmiştir. Ayrıca projede yer alan bağımsız bölümlerin net ve brüt kullanım alanları, daire tipleri, eklenti ve tahsis alanları ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

Konut Tipi	B.B Sayısı	Ortalama Brüt Alan	Toplam Konut Brüt Alanı	Ortalama Bahçe Alanı	Müstakil Havuza Sahip Konut Sayısı
İkiz	50		13.704,68		
4+1	26	239,41	6.224,66	432,49	16
5+1	24	311,67	7.480,02	649,08	23
Müstakil	76		25.223,16		
4+1	13	240,38	3.124,96	616,76	12
5+1	37	311,05	11.508,74	740,35	31
6+1	26	407,29	10.589,46	1.017,81	24
Townhouse	36		5.141,00		
2+1	24	127,83	3.067,80	159,85	0
3+1	12	172,77	2.073,20	313,45	0
Townhouse (Üçlü)	3		437,45		
2+1	2	131,13	262,25	223,66	0
3+1	1	175,20	175,20	309,00	0
Toplam	165		44.506,29		106

Projenin mahal listelerinde yapılan incelemeler ve yüklenici firmadan alınan bilgilere göre konutlarda giriş kapısı çelik kapı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı ve duvar kağıdı kaplamalı, kısmen dekoratif ahşap kaplamalı, ıslak hacimler, antre hol vb. alanlarda zeminler seramik kaplamalı, salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplamalı olacaktır. Antre, salon ve oda hacimlerinde asma tavan uygulaması mevcut olup led ve spot aydınlatmalar bulunacaktır. İç kapılar lake boyalı ahşap doğrama, pencereler pvc doğramadan imal edilecektir. Yapıların dış cephesi kısmen dekoratif sıva, kısmen granit

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

malzeme kaplamalıdır. Kullanılacak yapı malzemeleri lüks kalitede seçilmiştir. Yerinde yapılan incelemelere göre projenin genel inşaat seviyesi %8'dir.



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



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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde “Kasaba Evleri Yeni Etap” projesi inşa çalışmaları ruhsat ve projelerine uygun şekilde devam etmektedir.

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

“Kasaba Evleri Yeni Etap” projesinin inşa edildiği parseller ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde “Kasaba Evleri Yeni Etap” projesi inşa çalışmaları devam etmektedir. Değerlemeye konu diğer parseller boş durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 2.128 m² yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 8.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0536 469 75 20

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 9.500 m² yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 32.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0533 275 71 61

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 7.597 m² yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 23.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0530 970 72 34

[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 23.410 m² yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 102.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin pazarlık payı yüksektir.
İlgilisi: 0536 469 75 20

[E:5 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 10.276 m² yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 48.850.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin pazarlık payı yüksektir.
İlgilisi: 0532 355 91 10

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK TARLA									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçümü (m ²)	2.128,00m ²		9.500,00m ²		7.597,00m ²		23.410,00m ²		10.276,00m ²	
Satış fiyatı	8.000.000 TL		32.000.000 TL		23.000.000 TL		102.000.000 TL		48.850.000 TL	
m ² birim fiyatı	3.759 TL		3.368 TL		3.028 TL		4.357 TL		4.754 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	3.571 TL		3.200 TL		2.876 TL		3.921 TL		4.278 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	3.569TL/m ²									

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 360 m² yüzölçümüne sahip, E:0.25 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 9.600.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0536 469 75 20

[E:7 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 500 m² yüzölçümüne sahip, E:0.25 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 10.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0537 225 66 86

[E:8 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 5.419 m² yüzölçümüne sahip, E:0.25 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 125.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0532 447 63 05

[E:9 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 2.180 m² yüzölçümüne sahip, E:0.25 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 45.000.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0505 469 22 95

[E:10 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 393 m² yüzölçümüne sahip, E:0.25 Konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 9.500.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0539 382 82 10

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK ARSA									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		
Yüzölçümü (m ²)	360,00m ²		500,00m ²		5.419,00m ²		2.180,00m ²		393,00m ²		
Satış fiyatı	9.600.000 TL		10.000.000 TL		125.000.000 TL		45.000.000 TL		9.500.000 TL		
m ² birim fiyatı	26.667 TL		20.000 TL		23.067 TL		20.642 TL		24.173 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	5%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	5%	+	10%	+	5%	+	
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	15%	-	10%	-	10%	-	20%	-	
Sosyal Alan Tahsis Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	24.533 TL		19.400 TL		22.375 TL		20.642 TL		21.031 TL		
Ortalama Birim fiyat	21.596TL/m ²										

[E:11 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Private 7 Sitesi içinde konumlu, 280 m² brüt kullanım alanına sahip 5+1 villa 42.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu site 7 adet villadan oluşmaktadır. Emsal yaklaşık 400m² arsa payına sahiptir. Sitede 1 adet ortak kullanılan havuz mevcuttur. Villaların açık otopark imkanı bulunmaktadır. Site güvenliği kamera sistemi ile sağlanmaktadır. Sitede sosyal tesis bulunmamaktadır. Değerlemeye konu ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesinin sosyal tesisinin bulunması, emsale göre daha büyük ölçekte olması, proje içinde biyolojik gölet ve peyzaj alanlarının bulunması, orman cepheli olması, fiziki güvenlik faktörüne sahip olması vb. tüm yönleri ile donanımsal olarak emsale göre oldukça avantajlıdır. Ayrıca rapora konu projede yer alan villaların arsa payı ortalaması emsalin sahip olduğu arsa payının da oldukça üzerindedir. Bu durum projede yer alan taşınmazlara daha geniş bahçe kullanımı sağlamaktadır. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir. İlgilisi: 0532 463 02 61

[E:12 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Dekar Kıyıbahçe Sitesi içinde konumlu, 200 m² brüt kullanım alanına sahip 4+1 villa 28.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu site 244 adet villadan oluşmaktadır. Emsal yaklaşık 350m² arsa payına sahiptir. Sitede sosyal tesis ve ortak kullanılan yüzme havuzu mevcuttur. Villaların açık otopark imkanı bulunmaktadır. Site güvenliği fiziki güvenlik ve kamera sistemi ile sağlanmaktadır. Söz konusu site yaklaşık 5 yıllık bir projedir. Emsalin değerlemeye konu ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesine göre eski olması, rapora konu projenin daha modern yapı malzemeleri ile inşa edilecek olması yapı kalitesi bakımından avantaj sağlamaktadır. Emsal proje içerisinde de rapora konu proje gibi doğal gölet mevcuttur. Emsal projedeki villaları tamamı ikili ve üçlü bloklar şeklindedir. Rapora konu projede müstakil villaların bulunması da avantaj sağlamaktadır. Ayrıca rapora konu projede yer alan villaların arsa payı ortalaması emsalin sahip olduğu arsa payının oldukça üzerindedir. Bu durum projede yer alan taşınmazlara daha geniş bahçe kullanımı sağlamaktadır. İlgilisi: 0532 463 02 61

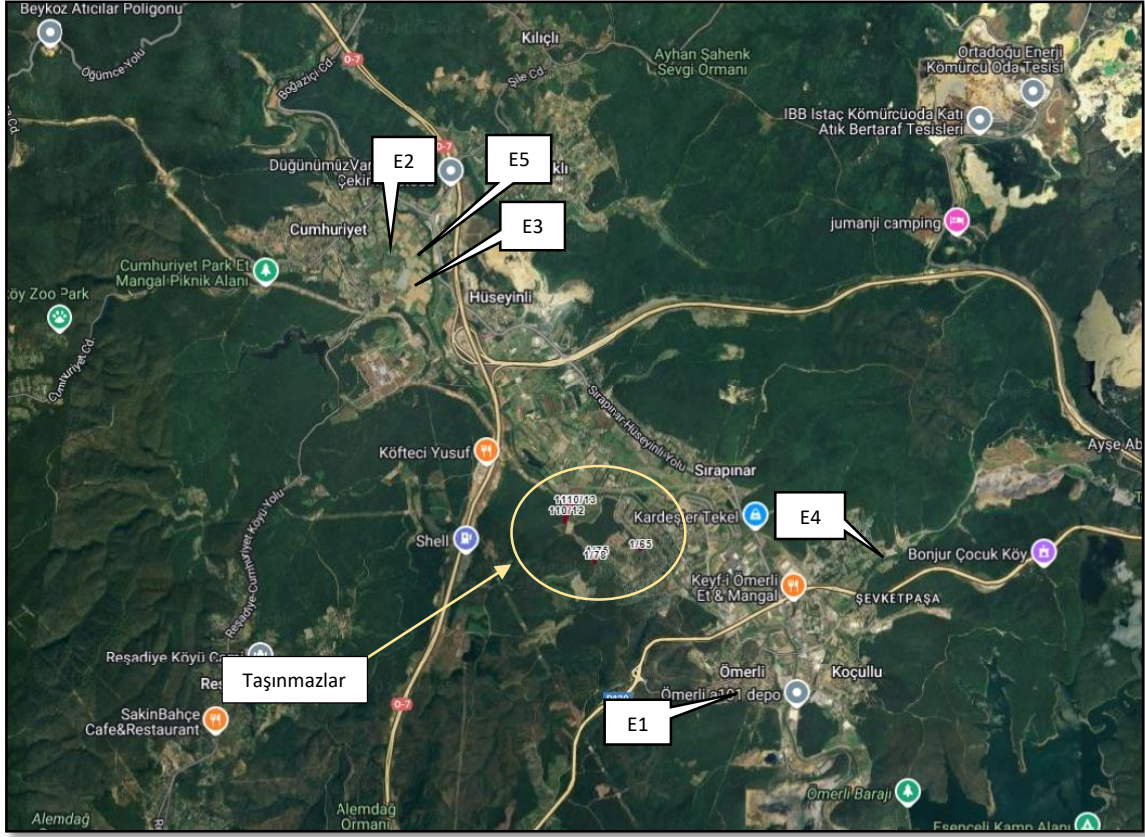
[E:13 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Volony Ömerli Sitesi içinde konumlu, 500 m² brüt kullanım alanına sahip 6+1 villa 79.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu site yaklaşık 98.000m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 84 adet villa, sosyal tesis ve 10 adet dükkandan oluşmaktadır. Emsal yaklaşık 800m² arsa payına sahiptir. Emsalin müstakil yüzme havuzu bulunmamaktadır. Emsalin açık otopark imkanı bulunmaktadır. Site güvenliği fiziki güvenlik ve kamera sistemi ile sağlanmaktadır. Sitede sosyal tesis mevcuttur. Değerlemeye konu ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesi emsal proje ile benzer konseptte sahiptir. Değerlemeye konu ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesinin orman alanlarına cepheli olması emsale göre avantajlı yönüdür. İlgilisi: 0533 260 74 44

[E:14 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Volony Ömerli Sitesi içinde konumlu, 750 m² brüt kullanım alanına sahip 8+1 villa 135.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu site yaklaşık 98.000m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 84 adet villa, sosyal tesis ve 10 adet dükkandan oluşmaktadır. Emsal yaklaşık 1000m² arsa payına sahiptir. Emsal müstakil yüzme havuzuna sahiptir. Emsalin açık ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Site güvenliği fiziki güvenlik ve kamera sistemi ile sağlanmaktadır. Sitede sosyal tesis mevcuttur. Değerlemeye konu 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesi emsal proje ile benzer konseptte sahiptir. Değerlemeye konu 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesinin orman alanlarına cepheli olması emsale göre avantajlı yönüdür. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir. İlgilisi: 0532 463 02 61

[E:15 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Volony Ömerli Sitesi içinde konumlu, 300 m² brüt kullanım alanına sahip 4+1 villa 46.200.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu site yaklaşık 98.000m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 84 adet villa, sosyal tesis ve 10 adet dükkandan oluşmaktadır. Emsal yaklaşık 800m² arsa payına sahiptir. Emsalin müstakil yüzme havuzu bulunmamaktadır. Emsalin açık otopark imkanı bulunmaktadır. Site güvenliği fiziki güvenlik ve kamera sistemi ile sağlanmaktadır. Sitede sosyal tesis mevcuttur. Değerlemeye konu 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesi emsal proje ile benzer konseptte sahiptir. Değerlemeye konu 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesinin orman alanlarına cepheli olması emsale göre avantajlı yönüdür. İlgilisi: 0533 260 74 44

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT									
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15	
Brüt alanı (m ²)	280,00m ²		200,00m ²		500,00m ²		750,00m ²		300,00m ²	
Satış fiyatı	42.000.000 TL		28.500.000 TL		79.200.000 TL		135.000.000 TL		46.200.000 TL	
m ² birim fiyatı	150.000 TL		142.500 TL		158.400 TL		180.000 TL		154.000 TL	
Pazarlık	10%	-	7%	-	7%	-	7%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Arsa Payı Şerefiyesi	5%	+	5%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Sosyal Donatı Şerefiyesi	5%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	157.500 TL		161.025 TL		155.232 TL		176.400 TL		154.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	160.831TL/m ²									

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



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



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

Pazar yaklaşımı analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların konumu, yüzölçümleri ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurularak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazların konum, yüzölçümleri ve mevcut imar durumları vb. diğer özellikleri gerek emsaller ile kıyaslanması gerekse emsallerin birbirleri arasında kıyaslanması ile gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Uygulanan bu şerefiyeler; söz konusu sosyal imkanların ve yapı kalitesi ile ilgili özelliklerin bölgedeki arzı ve bu özelliklere yönelik bölge piyasasında oluşan talepler dikkate alınarak, bölgede incelenen emsallerin birbiri ile kıyası neticesinde oluşan farklılıklar sonucu edinilen bilgiler ve özellikle de geçmiş dönemlerde tarafımızca hazırlanmış gayrimenkul değerlemelerinden edinilen tecrübeler doğrultusunda belirlenmiştir.

Bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanları ile yapılan görüşmelerde pazarlık paylarının %3-10 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal 1, Emsal 2, Emsal 3, Emsal 4 ve Emsal 5 rapora konu taşınmazlardan 1 ada 65, 75, 78 parseller ile 110 ada 7 ve 13 parseller için verilmiştir. Verilen emsaller söz konusu parseller ile benzer özelliklere sahiptir.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde rapora konu tarla nitelikli taşınmazların birim fiyatının ortalama **3.569 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu birim değer ortalama bir değer olup taşınmazların yüzölçümü, konumu, geometrik ve topografik şekline göre birim değerlerinin farklılık göstermesi olağandır. Bu durumlar dikkate alınarak taşınmazların birim değerleri takdir edilmiştir.

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

Emsal 6, Emsal 7, Emsal 8, Emsal 9 ve Emsal 10 rapora konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller için verilmiştir. Söz konusu parsellerin bölgede sosyal tesis olarak kullanılan 1 ada 71 parsel ve halihazırda boş durumda olan 56 ada 7 parsel (imar planında park alanıdır) ile ilgili kullanım hakları bulunmaktadır. Bu durum taşınmazların tapu kayıtlarında beyan olarak kayıtlıdır. Yukarıda verilen emsaller ise bu şekilde bir kullanım hakkı bulunmayan parsellerdir. Söz konusu kullanım hakkı rapora konu bu parsellere bölgedeki diğer emsallere göre avantaj sağlamaktadır. Bu avantaj göz önünde bulundurularak emsaller üzerinden pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Rapora konu bu parsellerin konumları göz önünde bulundurulduğunda, proje alanının çevresi geniş bir şekilde orman alanı ile çevrilidir. Bu durum projede yer alacak konutlara manzara avantajı sağlayacaktır. Ayrıca yukarıda verilen emsaller genellikle bireysel yapılaşmaların yer aldığı bölgede konumludur. Rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgenin daha izole bir alan olması; emsallerin bulunduğu alanlardaki gürültü kirliliği, çevrede yer alan diğer taşınmazlardan kaynaklanacak olası görüntü kirliliği vb. negatif dışsalılklardan asgari düzeyde etkilenmesini sağlayacaktır. Tüm bu durumlar rapora konu parseller üzerinde yer alacak konut projesinde birim fiyatlara doğrudan etki edecektir. Bu nedenle rapora konu bu parsellerin konum bakımından emsallere göre avantajlı olduğu kabul edilerek, emsaller üzerinden pozitif yönde konum şerefiyesi düzeltmesi yapılmıştır.

Gayrimenkul piyasasında pazarlama kabiliyetlerinden dolayı genel olarak yüzölçümü büyük parsellerin küçük parsellere göre daha düşük birim fiyatlardan satıldığı görülmektedir. Bu nedenle rapora konu taşınmazlar için yüzölçümü şerefiyesi satırında emsaller üzerinden negatif yönde bir düzeltme yapılmıştır. Bu düzeltme 1 ada 82 parsel baz alınarak yapılmıştır.

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde rapora konu arsa nitelikli taşınmazların birim fiyatının ortalama **21.500 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir. Söz konusu birim değer ortalama bir değer olup taşınmazların yüzölçümü, konumu, geometrik ve topografik şekline göre birim değerlerinin farklılık göstermesi olağandır. Bu durumlar dikkate alınarak taşınmazların birim değerleri takdir edilmiştir.

Emsal 11, Emsal 12, Emsal 13, Emsal 14 ve Emsal 15 rapora konu 'Kasaba Evleri Yeni Etap' proje değerinin tespiti için verilmiştir. Bu emsaller söz konusu projenin bulunduğu bölgede benzer ve farklı konseptte sahip konut projelerinden alınmıştır.

Değerlemeye konu projenin konumu itibarı ile orman alanlarına cepheli olması yukarıda verilen arsa emsallerine yönelik şerefiye açıklamalarında da belirtildiği üzere avantaj sağlamaktadır. Bu durum neticesinde konum şerefiyesi satırında pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Rapora konu projedeki villaların ortalama arsa payları oldukça büyüktür. Verilen emsallerden Emsal 11 ve Emsal 12 projelerinde arsa paylarının rapora konu projeye göre daha küçük olduğu görülmektedir. Rapora konu projenin bu avantajı dikkate alınarak emsaller üzerinden pozitif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Rapora konu proje yeni inşa edilmektedir. Projede modern yapı malzemeleri kullanılmaktadır. Emsal 12 yaklaşık 5 yıllık bir projedir. Gerek emsalin yıpranma durumu, gerekse rapora konu projenin yeni inşa ediliyor olması göz önünde bulundurularak emsal üzerinde pozitif yönde yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Rapor konu projenin sosyal tesise sahip olması, projede yer alan birçok villanın müstakil havuza sahip olması, kapalı otopark imkanlarının bulunması, peyzaj ve gölet alanlarının bulunması, projenin daha büyük ölçekli olması ve büyük ölçeği doğrultusunda marka değerinin bulunması, site güvenliğinde fiziki güvenlik faktörünün bulunması vb. diğer özellikler bakımından Emsal 11'e göre avantaj sağlamaktadır. Bu avantaja yönelik sosyal donatı şerefiyesi satırında pozitif yönde düzeltme yapılmıştır.

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

Yukarıda verilen kıyaslamalar ve yapılan şerefiye düzeltmeleri neticesinde, projede yer alacak konutların ortalama birim fiyatlarının **160.000 TL/m²** civarında olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş emsaller üzerinden taşınmazların değeri takdir edilmiştir. Değer takdiri aşamasında yukarıda belirtildiği üzere gerekli şerefiye düzeltmeleri de yapılmıştır.

Rapora konu taşınmazlardan 1 ada 65 parsel, 1 ada 75 parsel ve 1 ada 78 parsel kısmen 'Park Alanı', kısmen 'Orman Alanı', kısmen 'Tarım Alanı' içerisinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmazların mevcut imar durumları neticesinde pazar kabiliyetlerinin bulunmadığına kanaat getirilmiştir. Taşınmazların değeri Çekmeköy Belediyesi arsa rayiçleri üzerinden takdir edilmiştir.

110 ada 7 parsel imar planına göre kısmen 'Tarım Alanı' kısmen 'Park Alanı', kısmen 'Yol' içerisinde kalmaktadır. Söz konusu taşınmazın mevcut imar durumu neticesinde pazar kabiliyetinin bulunmadığına kanaat getirilmiştir. Taşınmazın değeri Çekmeköy Belediyesi arsa rayiçleri üzerinden takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın yola terki bulunmakta olup terk miktarı tapu yüzölçümünden düşülerek değer takdir edilmiştir.

110 ada 13 parsel 'Tarım Alanı' içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza pazar yaklaşımı başlığı altında verilen tarla emsalleri üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Ayrıca proje kapsamında 1 ada 79, 80, 81 ve 82 parseller üzerinde yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, mimari tipleri, eklenti ve tahsisleri vb. özellikleri şerefiyelendirilerek tamamlanması durumundaki değerleri bilgi amaçlı hesaplanmıştır. Söz konusu bağımsız bölümlerin değeri **2.641.514.410,00 TL** olarak belirlenmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU								
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	İmar Lejandı	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	79	Konut	3.348,32	23.500,00 ₺	₺78.685.520,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	80	Konut	6.972,71	23.500,00 ₺	₺163.858.685,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	81	Konut	14.309,43	20.500,00 ₺	₺293.343.315,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	82	Konut	27.927,41	21.500,00 ₺	₺600.439.315,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	12	Konut	5.888,72	23.500,00 ₺	₺138.384.920,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	14	Konut	79.741,73	19.500,00 ₺	₺1.554.963.735,00
Konut Lejantlı Parseller Toplamı						₺138.188,32	20.476,95 ₺	₺2.829.675.490,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	65	Park ve Dinlenme-Orman	2.569,99	2.086,61 ₺	₺5.362.566,83
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	75	Park ve Dinlenme-Orman	2.185,37	2.086,61 ₺	₺4.560.014,90
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	78	Park ve Dinlenme	3.158,07	2.086,61 ₺	₺6.589.660,44
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	7	Park-Tarımsal Niteliği Korunacak Alan-Yol	8.620,13	2.086,61 ₺	₺17.986.849,46
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	13	Tarım Alanı	12,01	3.473,00 ₺	₺41.710,73
İkincil Lejantlı Parseller Toplamı						₺16.545,57	2.087,62 ₺	₺34.540.802,36
GENEL TOPLAM						₺154.733,89	₺18.510,59	₺2.864.216.292,36

*110 ada 7 parselin yola terki bulunmakta olup terk miktarı tapu yüzölçümünden düşülerek değer takdir edilmiştir.

Pazar yaklaşımı neticesinde rapora konu taşınmazlara arsa değeri olarak toplamda **2.864.216.292,36 TL** takdir edilmiştir.

DEĞERLEME TABLOSU (İŞ GYO A.Ş. Hissesi)								
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	İmar Lejandı	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	79	Konut	2.805,42	23.500,00 ₺	₺65.927.370,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	80	Konut	5.842,14	23.500,00 ₺	₺137.290.290,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	81	Konut	11.989,28	20.500,00 ₺	₺245.780.240,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	82	Konut	23.399,21	21.500,00 ₺	₺503.083.015,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	12	Konut	1.108,68	23.500,00 ₺	₺26.053.980,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	14	Konut	15.003,48	19.500,00 ₺	₺292.567.860,00
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	65	Park ve Dinlenme-Orman	5,00	2.086,61 ₺	₺10.433,05
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	75	Park ve Dinlenme-Orman	1.798,43	2.086,61 ₺	₺3.752.622,02
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	1	78	Park ve Dinlenme	2.598,90	2.086,61 ₺	₺5.422.890,73
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	7	Park-Tarımsal Niteliği Korunacak Alan-Yol	774,14	2.086,61 ₺	₺1.615.323,72
İstanbul	Çekmeköy	Ömerli	110	13	Tarım Alanı	12,01	3.473,00 ₺	₺41.710,73
TOPLAM								₺1.281.545.735,25

*110 ada 7 parselin yola terki bulunmakta olup terk miktarı tapu yüzölçümünden düşülerek değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların İŞ GYO A.Ş. hissesine düşen değeri ise **1.281.545.735,25 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Değerlemeye konu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri, imar durumları gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak taşınmazlar için değer takdir edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parsel ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesi inşa edilmektedir. Parseller üzerinde inşai faaliyetlerin ruhsat ve projelerine uygun olarak devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelere göre genel inşaat seviyesi %1 olarak tespit edilmiştir.

Bu parseller üzerinde inşa edilen 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesi yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 50.805,50 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı IV-B ve V-A'dır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"ne göre IV-B yapı sınıfı birim maliyeti 17.400 TL/m², V-A yapı sınıfı birim maliyeti 21.300 TL/m²'dir. İlgili tebliğde yer alan birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" tebliği maliyet bedelinin belirlenmesi aşamasında asgari ölçüt olarak dikkate alınmıştır.

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

Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli bir şekilde üst seviye işçilikle beraber standart üzeri maliyetlerle üretiliyor olduğu tespit edilmiştir. Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen benzer konut projelerinde birim maliyetlerin yaklaşık olarak 850-1000 \$/m² den başlayarak birçok farklı etkene göre artacağı gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar, kabuller ve müşteriden alınan gerçekleşmiş ve planlanan maliyet bilgileri neticesinde yapı birim maliyetinin ortalama 40.000,00 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vb. de dikkate alınmıştır. Bu birim değer piyasa gerçekleriyle de uyum göstermektedir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Projenin genel inşaat seviyesi (%8) itibariyle itibari ile gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: $50.805,50 \text{ m}^2 \times 40.000 \text{ TL/m}^2 \times \%8$ (İnşaat Seviyesi) = 162.577.600 TL olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

Toplam Arsa Değeri : 2.829.675.490,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 162.577.600,00 TL

Proje'nin maliyet yaklaşımına göre değeri: 2.992.253.090,00 TL olarak takdir ve kanaat getirilmiştir.

*Rapora konu 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesinin gerçekleştirilmesine yönelik maliyetlere İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş sözleşme ile belirlenen hissesi oranında katılmaktadır. Buna göre, projenin mevcut durum değerinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payının, projenin gerçekleştirildiği arsalar üzerindeki hissesi ve mevcut yapı maliyetinden sözleşme ile belirlenen oran doğrultusunda payına düşen değer toplamı olduğuna kanaat getirilmiştir.

Projenin maliyet yaklaşımına göre İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş payına düşen değer **1.341.466.706,87 TL** olarak takdir edilmiştir.

** Kasaba Evleri Yeni Etap' projesi rapora konu parsellerden 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde gerçekleştirilmektedir. Maliyet yaklaşımı ile bu parsellere ilişkin değer takdirinde bulunulmuştur. Rapora konu diğer parseller üzerinde maliyet unsuru oluşturacak herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin değeri pazar yaklaşımı ile takdir edilmiştir.*

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden yapılmakta olan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

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

Müşteriden edinilen bilgiye göre projenin gerçekleştirilmesine yönelik maliyetler arsa sahipleri olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında sözleşme ile belirlenen oran üzerinden karşılanacaktır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı payı %43,52626'dır.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre projede gerçekleşmiş bir satış bulunmamaktadır. Projede yer alan satılabilir alanlar dikkate alınarak konut nitelikli bağımsız bölümlerin ilk yıl için %30, 2. yıl için %35 ve 3. yılda %35'lik kısmının satılması ile tüm bağımsız bölüm satışlarının 3 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere günümüz itibari ile ortalama konut birim satış fiyatı yaklaşık **160.000 TL/m²** bandındadır.

Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasayla uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli konut projelerinde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %35 ila %40 seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının, mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle beklenildiği gibi artmayacağı düşünülmektedir. KFE'nin de kademeli olarak düşeceği ön görülmektedir. Gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları fiyat artışlarını engellese de rapora konu proje gibi lüks konut projelerinde bu etki kısıtlıdır. Proje üreticileri tarafından sağlanan finansman modelleri, ödeme yöntemleri vb. durumlar bu durumda etkilidir. Ayrıca söz konusu projelerin üst gelir grubuna hitap etmesi, özellikle de rapora konu projenin İstanbul'da yer alması ve şehrin rağbet gören bölgelerinden birinde yer alması bu konuda etkilidir. Her ne kadar konut fiyat endeksinde son dönemlerde sert düşüş görülse de rapora konu projenin yukarıda bahsedilen durumlardan ötürü fiyat artışlarından yararlanacağı öngörülmektedir. Yine de güvenli alanda kalınarak, artış oranları piyasa beklentisinin altında tutularak ortalama satış birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %40 olarak belirlenmiştir. Sonraki yıllarda ise mevcut ekonomi politikaları neticesinde enflasyonun da etkisini kaybetmesi ile bu oranın sırası ile %35 ve %30 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin satılabilir alanları onaylı mimari projeleri üzerinden brüt alan olarak dahil edilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Ağustos ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %41,54 aylık ise %1,18'dir. Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin azalış yönünde olduğu görülmektedir.

Proje değerlendirme tarihi itibarıyla mevcutta %8 inşaat seviyesindedir. Projenin gelecek 1 yıl içinde %40'lık kısmını, ikinci yılda %35'lik kısmını ve son yılda ise kalan %17'lik kısmının tamamlanması ile 3 yıllık süre içerisinde inşa çalışmalarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yansırı projenin tamamlanma süresi, konumu ve yapı kalitesi ile orta vade program dahilinde enflasyonun düşürülmesi ve döviz etkisinin azaltılması yönündeki çalışmalar da dikkate alınmış, piyasada yaşanan maliyet artışlarından asgari düzeyde etkilenmeyeceği öngörülerek bu proje özelinde gelecek dönemler için birim inşaat maliyet artış oranının ilk yıl için ortalama %35 bandında olacağı kabul edilmiştir Güncel tarih için belirlenen **40.000 TL/m²** yapı birim maliyeti için gelecek dönemlerde sırası ile %35, %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür.

Bu bilgiler ışığında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve projenin mevcut durumu itibarıyla piyasa değerine kanaat getirilmiştir. Projenin tamamlanması durumunda toplam bugünkü değeri **5.788.368.829,68 TL** olarak öngörülmüştür. Arsa sahipleri İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında yapılan sözleşme kapsamında inşa maliyetlerine bu sözleşmede belirlenen oran üzerinden katlanılmaktadır. Söz konusu paylaşıma göre projenin net bugünkü değerinden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değer **2.519.460.573,26 TL** olarak takdir edilmiştir.

Nakit Akış tablosu ekler kısmında verilmiştir.

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

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,

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

f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise % 44 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerleme aşamasında projeksiyon 3 yıllık yapıldığından risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan % 33 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için risk primi %1-2 aralığında öngörülmüş ve indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak belirlenmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemde beklenen iyileşmeler doğrultusunda indirgeme oranı da düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri 5.788.368.829,68 TL olarak öngörülmüştür. Bu bedel üzerinden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hasılat payı ilgili sözleşmeler gereği %43,52626 olarak belirlenmiştir. Buna göre proje net bugünkü değerinden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye düşen pay **2.519.460.573,26 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değerinin tespiti ve proje değerinin tespiti için yapılmıştır. Taşınmazlar ile ilgili kira değeri tespiti yapılmamıştır.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsellerden 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde inşaatı devam eden 'Kasaba Evleri Yeni Etap' projesinin mevcut durum değeri 'Maliyet Yaklaşımı' başlığı altında, proje değeri 'Gelir Yaklaşımı' başlığı altında, söz konusu parseller ile rapora konu diğer parsellerin boş arsa değeri 'Pazar Yaklaşımı' başlığı altında belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazlardan 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parsellerin mevcut durumları dikkate alındığında, mevcut ruhsat ve projelerine uygun şekilde inşasına devam edilmesi ve tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir. Rapora konu diğer parsellerin ise halihazır durumlarının en iyi ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında taşınmazların tamamı için değer takdirinde bulunulmuştur. Ayrıca İş GYO A.Ş. talebi üzerinde rapora konu parsellerden 1 ada 79, 80, 81 ve 82 parseller üzerinde yer alacak bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki değerleri **2.641.514.410,00 TL** olarak belirlenmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme aşamasında “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” kullanılarak ayrı ayrı analiz yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların boş arsa değerlerin “Pazar Yaklaşımı” başlığı altında verilen emsaller ve bu emsaller üzerinden yapılan gerekli düzeltmeler neticesinde takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerden 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesinin inşası devam etmektedir. Söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri “Pazar Yaklaşımı” başlığı altında tespit edilen arsa değerleri ile “Maliyet Yaklaşımı” başlığı altında hesaplanan yapı değerlerinin toplanması ile takdir edilmiştir.

‘Gelir Yaklaşımı’ başlığı altında verilen hesaplamalar ve kabuller neticesinde 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde inşa edilen ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesinin net bugünkü değeri ve bu değerden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen değer takdir edilmiştir.

Ayrıca ‘Pazar Yaklaşımı’ başlığı altında verilen emsaller, bu emsaller üzerinden yapılan düzeltmeler neticesinde projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, konumu, mimari tipi, tahsisleri ve eklentileri vb. tüm özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmış ve bu bağımsız bölümlerin değerleri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Bölgenin ana ulaşım aksına yakın olması.
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Bölgedeki diğer konut projelerine göre özellikli olması

Δ Olumsuz Özellikler

- İnşa sürecinde olması
- Mevcut ekonomik dalgalanmalar ve gayrimenkul sektöründeki olası daralmalar

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapora konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

Taşınmazlardan 110 ada 7 parsel tapu kaydı üzerinde İzale-i Şuyu davası şerhi bulunmaktadır. Söz konusu dava sürecinin kesinleşmiş mahkeme kararına henüz dönmemiş olması nedeni ile alım/satım işleminde kısıtlılık oluşturmamaktadır.

Rapora konu taşınmazlar hisselidir. Taşınmazların bazı hissedarları üzerinde ‘İhtiyati Tedbir’, ‘İpotek’ kayıtları bulunmakta olup İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde benzeri bir şerh bulunmamakta olup müşteri açısından herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsellerden 1 ada 79, 80, 81, 82 parselleri ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde halihazırda ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesi inşa süreci devam etmektedir. Rapora konu diğer parseller halihazırda boş durumdadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kaydına göre “Arsa” niteliklidir. Söz konusu parsellerden 1 ada 79, 80, 81, 82 parseller ile 110 ada 12 ve 14 parseller üzerinde halihazırda ‘Kasaba Evleri Yeni Etap’ projesi inşa süreci devam etmektedir. Yerinde yapılan incelemelerde projenin inşa sürecinin devam ettiği gözlemlenmiştir. Rapora konu diğer parseller halihazırda boş durumdadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “*Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur...*” şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendinde “*Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.*” denilmektedir. Değerlemeye konu “Kasaba Evleri Yeni Etap” projesi ile ilgili mimari projeleri ve yapı ruhsatları onaylanmıştır. Buna göre 1 ada 79, 80, 81, 82 parselleri ile 110 ada 12 ve 14 parsellerin GYO portföyünde “**Proje**” olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği rapora konu 1 ada 65, 75, 78 parseller ile 110 ada 7 ve 13 parsellerin GYO portföyünde “**Arsa**” olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 ada 65,78,75,79,80,81,82 parseller ile 110 ada 7,12,13,14 parsellerin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsaların piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Arsa Nitelikli Taşınmazların Mevcut Durum Değeri İş Gyo A.Ş. Payı (Pazar Yaklaşımı) (Kdv Hariç):

10.842.980,25 TL, Yazıyla (Onmilyonsekiyüzkırkikibindokuzyüzseksen Türk Lirası Yirmibeş Kuruş)

Proje Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Mevcut Durum Değerinden İş Gyo A.Ş. Payına düşen Değer (Maliyet Yaklaşımı) (Kdv Hariç):

1.341.466.706,87 TL, Yazıyla (Birmilyarüçyüzkırkbirmilyondörtüyzaltmışaltıbinyediyüzaltı Türk Lirası Seksenyediyüzaltı Kuruş)

DEĞER DETAYI	
Arsa Nitelikli Taşınmazların Mevcut Durum Değeri İş Gyo A.Ş. Payı (Pazar Yaklaşımı) (Kdv Hariç)	₺10.842.980,25
Arsa Nitelikli Taşınmazların Mevcut Durum Değeri İş Gyo A.Ş. Payı (Pazar Yaklaşımı) (Kdv Dahil)	₺11.927.278,28
Proje Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (Maliyet Yaklaşımı) (Kdv Hariç)	₺2.992.253.090,00
Proje Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Mevcut Durum Değeri (Maliyet Yaklaşımı) (Kdv Dahil)	₺3.590.703.708,00
Proje Kapsamında Yer Alan Taşınmazların Mevcut Durum Değerinden İş Gyo A.Ş. Payına düşen Değer (Maliyet Yaklaşımı) (Kdv Hariç)	₺1.341.466.706,87
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (Kdv Hariç)	₺5.788.368.829,68
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değerinden İş Gyo A.Ş. Payına Düşen Değer (Kdv Hariç)	₺2.519.460.573,26

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, *KDV Hariç* değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 34.2011 TL 'dir.

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Nakit Akış Tablosu
- Δ Proje Özellikleri
- Δ Takyidat Belgeleri
- Δ Tapu Suretleri
- Δ Resmi Evraklar ve Taşınmazlara Ait Görseller
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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