



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Çamlıyaka Projesi İçerisinde Yer Alan 5 Adet Bağımsız Bölümün
Değerleme Raporu

EGEYAPI

Özel 2024 - 679/ Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



Talep Sahibi	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.11.2024
Revize Tarihi	27.11.2024
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 – 679/Rev1
Raporun Konusu	İstanbul, Çekmeköy, Çamlıyaka Projesi, 5 adet Bağımsız Bölüm Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı ve D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların Türk Lirası cinsinden değer tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Üç (83) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 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	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	14
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	24
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	24
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	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
7.	SONUÇ.....	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	39
9.	RAPOR EKLERİ.....	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 679 / 20.11.2024 - Özel 2024 – 679 Rev1-27.11.2024
<u>Değerleme No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 679 / 30.09.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı ve D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Merkez Mahallesi, Çavuşbaşı Caddesi Çamlıyaka Projesi Çekmeköy/İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, Taşlıca Mevkii 108 Ada 74 parselde, “5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda F blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı “Ofis” nitelikli, 8 bağımsız bölüm numaralı “1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli, 9 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli, 108 Ada 75 parselde “C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda C blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı “Çatıda Piyesi Olan Konut” nitelikli, D blokta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, “2. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli, 5 adet taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mahallinde parseller üzerinde ticari ve konut amaçlı kullanılan Çamlıyaka Projesi bulunmaktadır. Taşınmazlar niteliklerine uygun olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	20.02.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında, 108 ada 74 parsel “Ticaret ve Konut” 108 ada 75 parsel bir kısmı “Ticaret ve Konut” bir kısmı “Konut” Ticaret ve Konut alanları Blok nizam Hmax: 4 Kat, Konut alanları Kaks: 0,80 Hmax: 2 Kat yapılaşma şartlarına haizdir
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	249.797.000,00 TL (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzdoksanyedibin Türk Lirası)
<u>Toplam Piyasa Değeri KDV Dahil (%20)</u>	299.756.400,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerleme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-679 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -679/Rev1 revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, Taşlıca Mevkii 108 Ada 74 parselde, "5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda F blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" nitelikli, 8 bağımsız bölüm numaralı "1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" nitelikli, 9 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli, 108 Ada 75 parselde "C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana taşınmazda C blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı "ÇATIDA PİYESİ OLAN KONUT" nitelikli, D blokta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, "2. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN" nitelikli, 5 adet adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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 taşınmazların da konumlu olduğu, 108 ada 74 parsel, 108 ada 75 parsel ve 108 ada 76 parsellerde konumlu Çamlıyaka projesinde yer alan toplam 31 adet bağımsız bölümün değer tespitini içeren 30.11.2022 tarih, Özel 2022 – 1302 sayılı, 19.04.2023 tarih 2023 – 0367 sayılı, 19.04.2023 tarih (Değer Tarihi: 31.03.2023) Özel 2023 – 0368 sayılı ve 29.09.2023 tarih, Özel 2023 – 1376 sayılı, 100.175.000,00-TL tutarlı, Özel 2023 – 1626 sayılı, 161.750.000,00-TL tutarlı ve Özel 2024 – 350 sayılı, 192.342.000,00-TL şirketimiz tarafından hazırlanmış altı adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 14.000.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL’dir.

Halka Açıklık : -

Telefon : 0 216 478 48 18

E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, Taşlıca Mevkii 108 Ada 74 parselde, “5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda F blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı “Ofis” nitelikli, 8 bağımsız bölüm numaralı “1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN” nitelikli, 9 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli, 108 Ada 75 parselde “C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana taşınmazda C blokta konumlu, 5 bağımsız bölüm numaralı “ÇATIDA PİYESİ OLAN KONUT” nitelikli, D blokta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, “2. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN” nitelikli, 5 adet değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

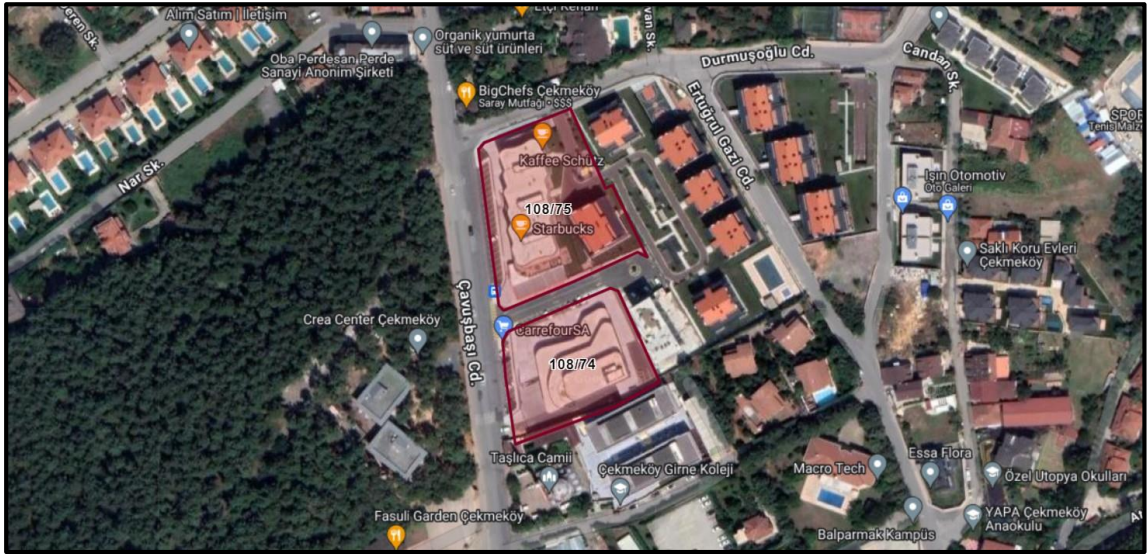
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi 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 taşınmaz Merkez Mahallesi'nde, Çavuşbaşı Caddesi, Ertuğrul Gazi Caddesi ve Durmuşoğlu Caddesi kesişiminde konumlanmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge ana arterlerde ticari ara arterlerde konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda çeşitli özel okullar, Çekmeköy Atlı Binicilik Kulübü, çeşitli villa siteleri ve Yeni Çekmeköy Merzarlığı bulunmaktadır. Taşınmaz Şile Otoyoluna yaklaşık 1,75 km. Kuzey Marmara Bağlantı yoluna yaklaşık 1 km. mesafededir.



Koordinatlar

Koordinat Listesi				
Sıra No	Ada	Parsel	Enlem	Boylam
1	108	74	41.0460	29.1779
2	108	75	41.0466	29.1777

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Çekmeköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çekmeköy - / - Taşlıca
ADA - PARSEL	: 108 / 74
CİLT – SAHİFE NO	: TABLO 1
YÜZÖLÇÜM	: 3.296,56 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 5 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO - 1
TAŞINMAZ ID	: TABLO 1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO 1
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ - TARİH-YEVMIYE	: TABLO – 1

TABLO - 1											
Sıra No	BB No	Kat	Blok	Nitelik	Cilt	Sayfa	Arsa Pay/Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	5	1	F	OFİS	437	46592	2390072/65931200	109216817	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	45321	2481
2	8	1. BODRUM	F	1. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	473	46595	19261408/65931200	109216820	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	45321	2481
3	9	ZEMİN	F	DÜKKAN	473	46596	10120936/65931200	109216821	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	45321	2481

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

İL – İLÇE	: İstanbul - Çekmeköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çekmeköy - / - Taşlıca
ADA - PARSEL	: 108 / 75
CİLT – SAHİFE NO	: TABLO – 2
YÜZÖLÇÜM	: 4.438,04 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: C ve D Blok 5 katlı Betonarme Apartman ve Arsası
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO – 2
TAŞINMAZ ID	: TABLO – 2
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO - 2
MALİK - HİSSE	: EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
EDİNME SEBEBİ - TARİH- YEVİMİYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 30.01.2024 - 2481

TABLO - 2								
Sıra No	BB No	Kat	Blok	Nitelik	Cilt	Sayfa	Arsa Pay/Payda	Taşınmaz ID
1	5	2	C	ÇATIDA PİYESİ OLAN KONUT	472	46567	183148/4438040	109216717
2	12	1. BODRUM	D	2. BODRUM KATTA DEPOSU OLAN DÜKKAN	473	46851	188770/4438040	109216731

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan (Müştereken):

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (T:24.02.2023 – Y:4448) **(C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde)**

-Yönetim Planı Değişikliği : 16.12.2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:30.12.2021 – Y:32626) **(Tüm taşınmazlar üzerinde)**

-Yönetim Planı : 16/04/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:15.05.2020 – Y:8443) **(C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde)**

-Yönetim Planı : 16/04/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:15.05.2020 14:43 – Y:8444) **(F blokta konumlu taşınmazlar üzerinde)**

-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)(T: 01-02-2023 16:36 – Y:2717)**(108 ada 74 parselde konumlu taşınmazlar üzerinde)**

Şerhler Hanesinde:

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

- 120000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(T:25.03.2022 10:32 – Y:8158) **(F blok 9 Nolu taşınmaz üzerinde)**

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ lehine 12264 nolu trafo merkezi ve kablo geçiş yeri için 99 yıllığına kira şerhi) (T:05.04.2019 – Y:5749) **(C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde)**

İrtifaklar Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı : M:Krokide B1 otopark katında A ile gösterilen kısım üzerinde 75 parsel aleyhine 76 parsel lehine H:B ile gösterilen 184,75 m²lik kısmında 76 parsel aleyhine 75 parsel lehine otopark geçiş ve otopark kullanım amacıyla daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T:31.12.2018 – Y:23114) **(C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlar üzerinde)**

Eklenti Bilgileri:

-1. BODRUM KATTA DEPO (T:15.05.2020 – Y:8443) **(C Blok 5 numaralı, D Blok 10 numaralı taşınmaz)**

Rehinler Hanesinde:

-QNB FİNANSBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 179490000.00 TL bedelle 13.06.2024 tarih, 13513 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.(108 ada 75 parsel C blok 5 numaralı bağımsız bölüm)

-QNB FİNANSBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 dereceden 179490000.00 TL bedelle 13.06.2024 tarih, 13513 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (108 ada 75 parsel D blok 12 numaralı bağımsız bölüm)

-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1/0 dereceden 203850000.00 TL bedelle 13.06.2024 tarih, 13506 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.(108 ada 74 parsel F blok 5, 8, 9 numaralı bağımsız bölüm)

***Yönetim planı beyanı: ana taşınmazın yönetimi ile alakalı unsurların belirlendiğini gösteren beyandır.**

****Yönetim planı değişikliği: yönetim planında değişikliğe gidildiğini gösterir beyandır.**

*****KM ne çevrilmiştir: Kat mülkiyeti kat irtifakına dayalı olarak doğrudan kurulabileceği gibi, taraflarca gerçekleştirilecek olan bir hukuki işlemle veya bunun mümkün olmaması halinde mahkeme kararıyla da kurulabilmekte olup, taşınmazın kat irtifakından kat mülkiyetine geçildiğini belirtir beyandır.**

*****25.03.2022 tarih, 8158 yevmiye numaralı takyidat kiracısı tarafından kullanılmakta olan taşınmazın kira sözleşmesinin tapuya tescil edildiğini gösterir beyandır.**

******31.12.2018 tarih, 23114 yevmiye numaralı takyidat Gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

*******Taşınmazlar üzerinde yer alan kayıtların taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz etkisi yoktur.**

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

Değerleme konusu taşınmazların tamamı 30.01.2024 tarihinde, 2481 yevmiye numarası ile, “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” işleminden EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. mülkiyetine geçmiştir. Parseller üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 12.05.2017 tasdik tarihli Çekmeköy Uygulama İmar Planı, İstanbul 9. İdare Mahkemesi’nin 30.10.2020 tarihli ve E:2019/9 K:2020/1429 sayılı kararı ile iptal edilmiş, 20.02.2022 tasdik tarihi ile yeniden güncellenerek onaylanmıştır.

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

20.02.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı kapsamında, 108 ada 74 parsel "Ticaret ve Konut" 108 ada 75 parsel bir kısmı "Ticaret ve Konut" bir kısmı "Konut" Ticaret ve Konut alanları Blok nizam Hmax: 4 Kat, Konut alanları Kaks: 0,80 Hmax: 2 Kat yapılaşma şartlarına haizdir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Çekmeköy Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu 108 ada 74 ve 75 parsel için Ege Yapı A.Ş. yüklenici olarak, Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. iş sahibi olarak 31.12.2019 tarihinde paylaşım protokolü imzalamıştır.

Taraflar arasında 31.12.2019 tarihinde Beyoğlu 19. Noteri'nde imzalanan 35150 numaralı Kat Karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili sözleşme ve paylaşım protokolleri rapor ekinde verilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yüklenici sıfatıyla Ege Yapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş. ile arsa sahipleri sıfatıyla Ege Yapı A.Ş. arasında 31.12.2019 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Yüklenici tarafından inşa edilecek yapılar, yapının türüne göre aşağıda gösterilen oranlara göre arsa sahipleri ve yüklenici arasında paylaşılacaktır: - Yüklenici %45, arsa sahipleri %55, Taraflar 21.12.2019 tarihli paylaşım protokolü ile hasılat paylaşımının nasıl paylaşılacağını karara bağlamışlardır.

21 Aralık 2023 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde sayfa 11, 5. madde, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'nin, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ" ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir" ibaresi bulunmaktadır.

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

Konu taşınmazlar için alınmış belge detayları şu şekildedir;

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Detayları															
Sıra No	Ada	Parsel	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Alan (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	108	74	D	Yeni Yapı Ruhsatı	29.09.2017	2017/8632	Ofis ve işyeri Mesken	10 1	1.793,74 408,13	5.794,65	7.996,52	2	3	5	IIIB
2	108	74	F	Yeniden Ruhsatı	28.07.2022	2022/4397	Ofis ve işyeri Mesken	11 1	2.854,10 239,5	4.522,56	7.616,16	2	3	5	VA
3	108	74	F	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.12.2022	2022/7810	Ofis ve işyeri Mesken	11 1	2.854,10 239,5	4.522,56	7.616,16	2	3	5	VA
4	108	75	D	Yeniden Ruhsatı	28.07.2022	2022/4396	Ofis ve işyeri Mesken	14 4	3.126,56 934,07	3.904,12	7.964,75	2	3	5	IIIB
5	108	75	D	Yeni Yapı Ruhsatı	30.09.2017	2017/8633	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	108	75	D	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.12.2022	2022/7811	Ofis ve işyeri Mesken	3.126,56 934,07	3.126,56 934,07	3.904,12	7.964,75	2	3	5	IIIB
7	108	75	C	Yeni Yapı Ruhsatı	30.09.2017	2017/8633	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	108	75	C	Yeniden Ruhsatı	28.07.2022	2022/4396	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	108	75	C	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.12.2022	2022/7811	Mesken Konut	6,00 1	997,96 236,38	1.468,12	2.702,46	2	3	5	IIIB

*Konu taşınmazlar için gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliği olarak belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

**D Blok Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok Yeni Yapı Ruhsatı ve C Blok Yeniden Ruhsatı görseline ulaşılammış olup, bahsi geçen evrak detayları Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden okunmuştur.

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 projeye ilişkin yapı denetimleri Burhaniye Mahallesi, Tunuslu Mahmut Paşa Caddesi, Gedik Sokak No:5 İç Kapı No: 4 Üsküdar/ İstanbul adresli Atlas İstanbul Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak hazırlanan projeler tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projelere istinaden yapılmıştır. Taşınmazlara ait proje ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Çamlıyaka Projesi Ofis, Konut, Dükkan ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. 108 ada 74 parsel üzerinde 1 adet blok, 108 ada 75 parsel üzerinde 2 adet blok, 108 ada 76 parsel üzerinde 5 blok olmak üzere toplam 8 adet blok bulunmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ilişkin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. 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. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

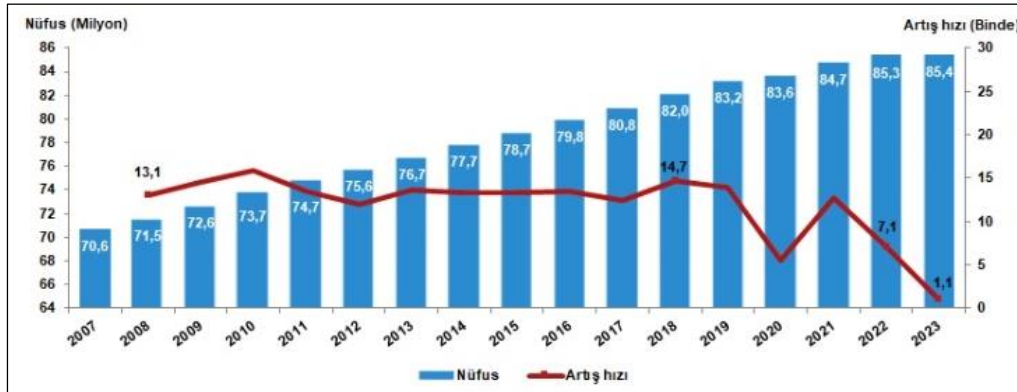
İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan 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, ipek, 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.

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

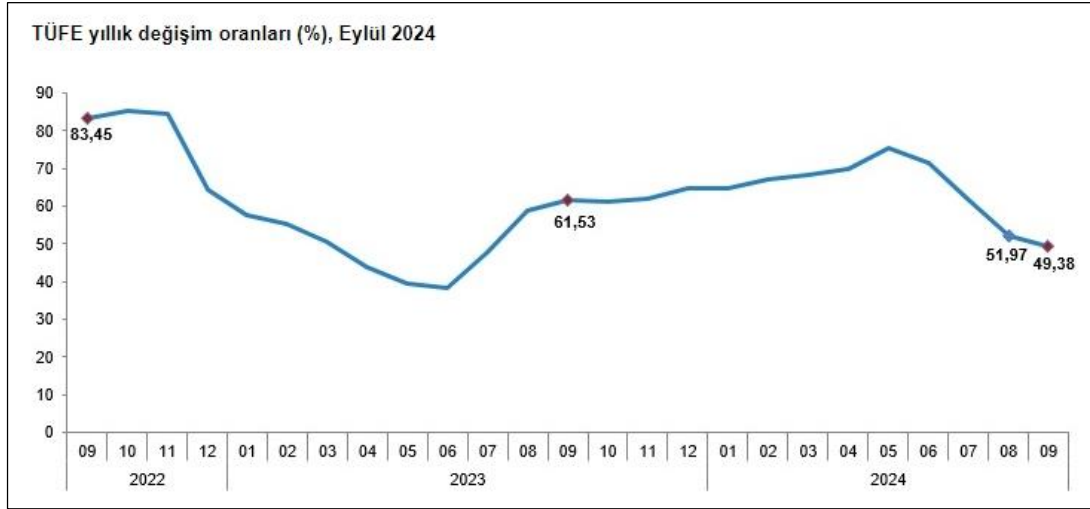
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



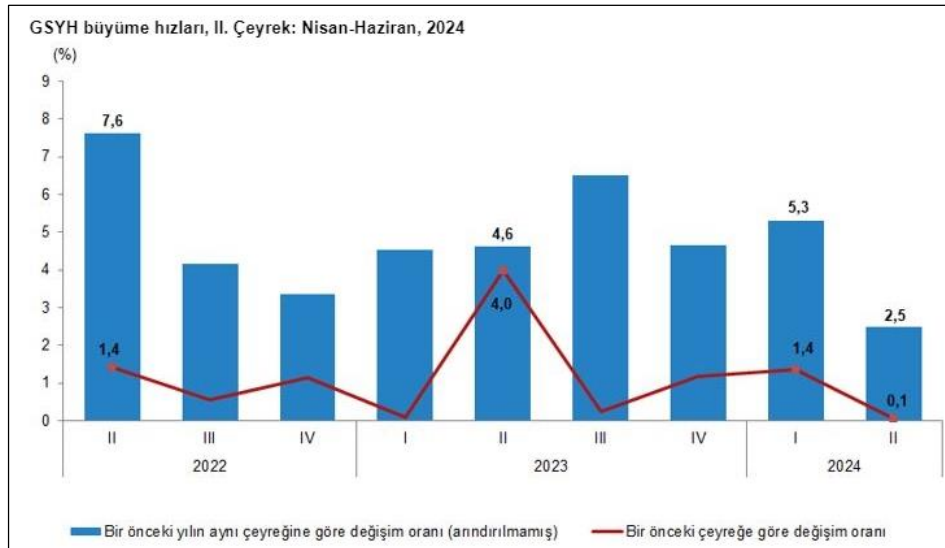
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

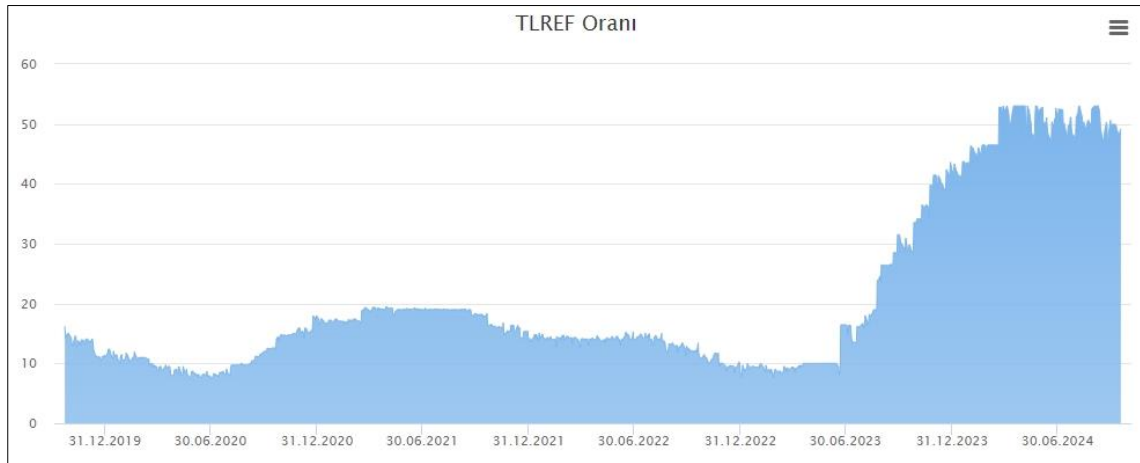
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. 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.



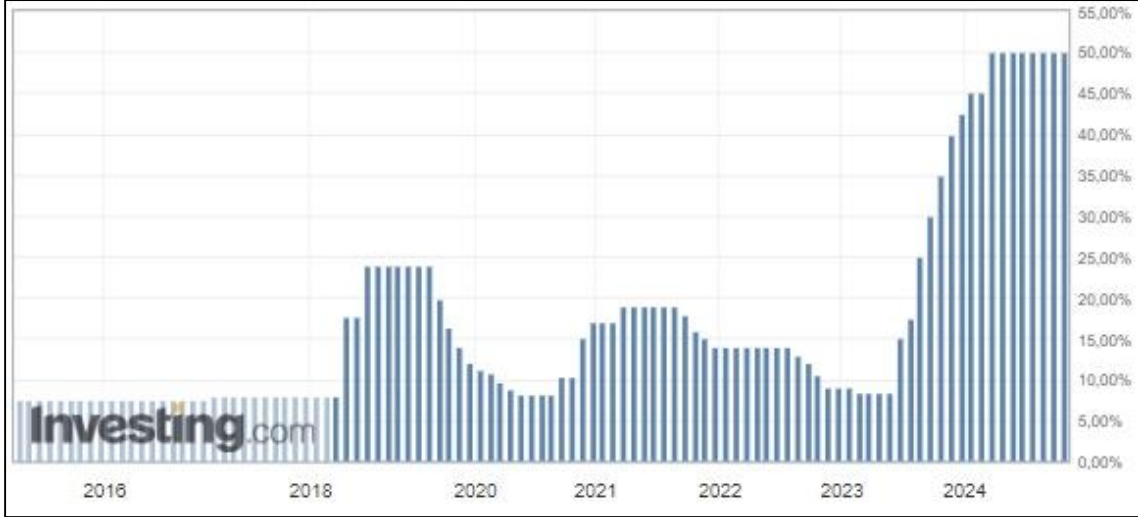
Referans Faiz Oran Değişimi;



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 itibarı ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

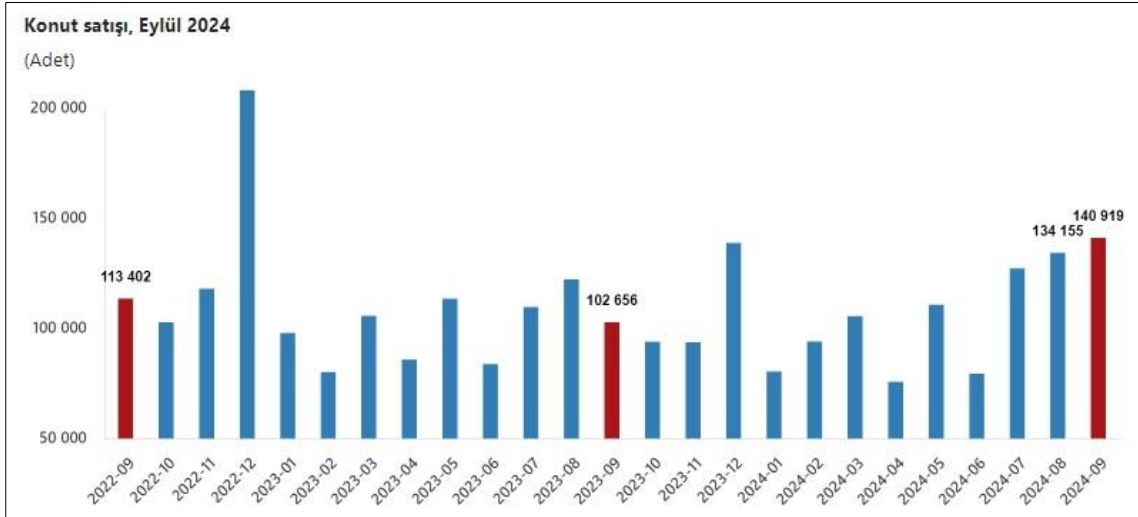
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

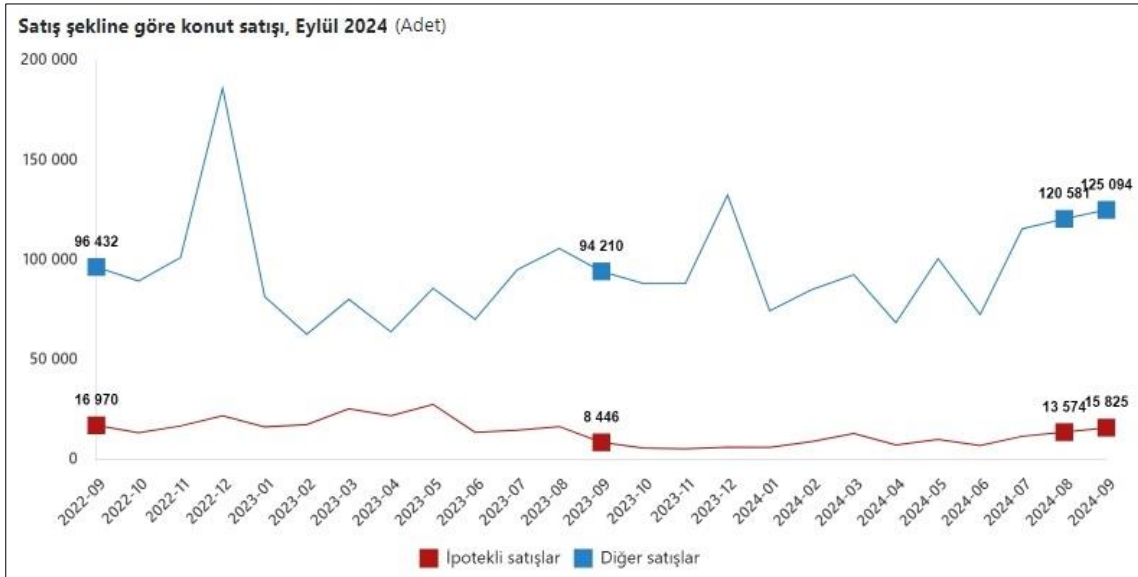
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82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



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.

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

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)



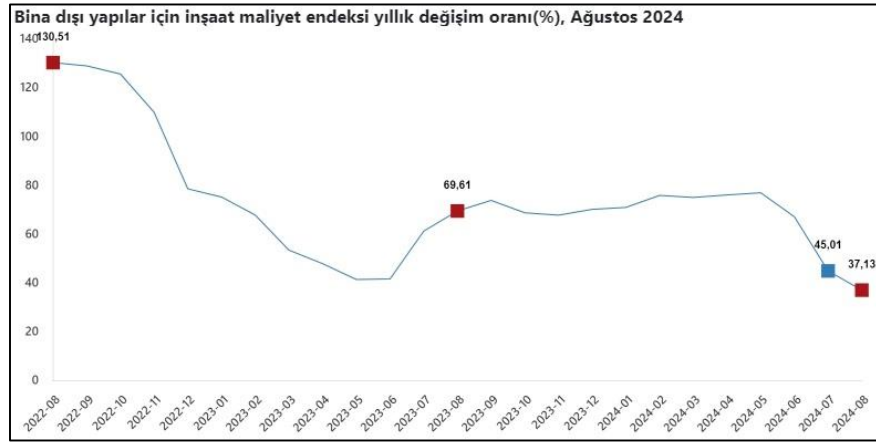
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı.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

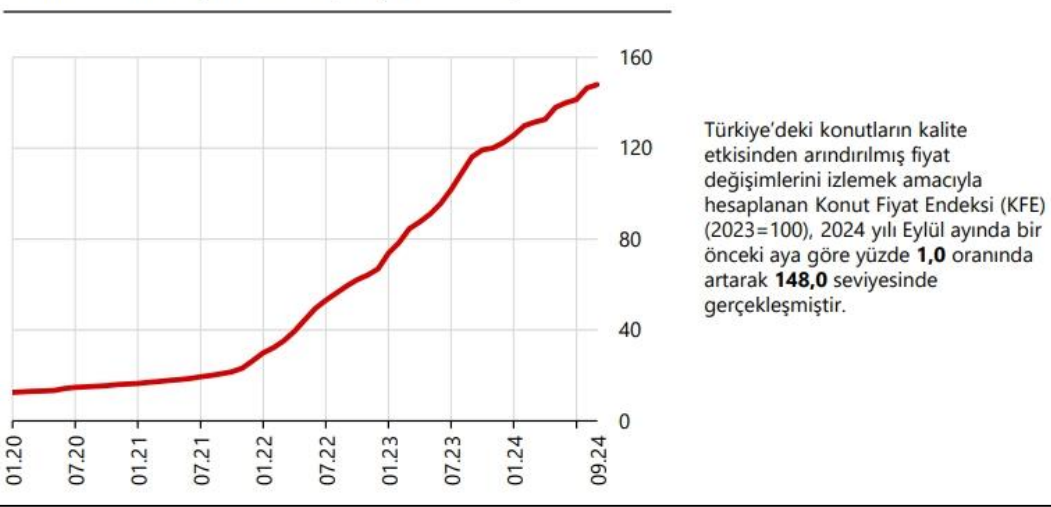


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

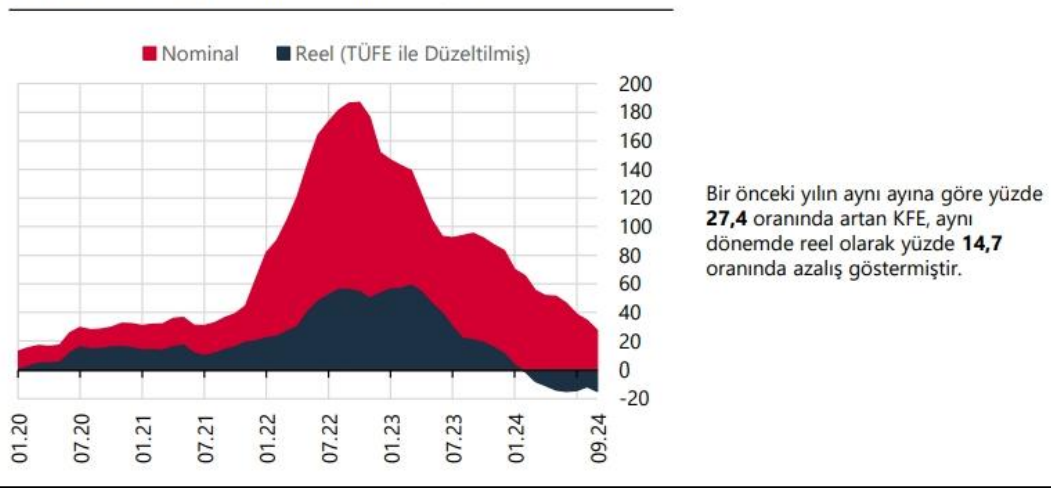
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

				
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)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

108 ada 74 parsel; 3.296,56 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı yönünden Çavuşbaşı Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın üzerinde yer alan **F Blok** mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında otopark, sığınak ve teknik alanlar, 1. bodrum katında 1 adet dükkan ve deposu, 1 adet dükkana ait depo ve otopark, zemin katında 4 adet dükkan, asma katında 2 adet dükkan ait asma kat hacmi, 1. normal katında 6 adet ofis, 2. normal katında 1 adet konut olmak üzere toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz girişi zemin kat seviyesinden ve batı cepheden sağlanmakta olup dükkan girişleri bina girişinden bağımsızdır. Binada kapalı otopark ve 2 asansör mevcuttur.

*Konu taşınmazlardan 108 ada 74 parsel F Blok 5 bağımsız bölüm, bina girişine göre 1. normal katta, sağ orta cephede konumlu "Ofis" nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre ofis ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 137,77 m² alanlıdır.

*Konu taşınmazlardan 108 ada 74 parsel F Blok 8 bağımsız bölüm, bina girişine göre 1. bodrum katta konumlu “1. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre dükkan ve depo hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 915,01 m² alanlıdır.

*Konu taşınmazlardan 108 ada 74 parsel F Blok 9 bağımsız bölüm, bina girişine göre zemin katta arka cephede konumlu “Dükkan” nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre dükkan ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 357,69 m² alanlıdır.

108 ada 75 parsel; 4.438,04 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı yönünden Çavuşbaşı Caddesi’ne ve kuzey yönünden Durmuşoğlu Caddesi’ne cephelidir. Taşınmazın üzerinde C ve D olmak üzere 2 adet blok bulunmaktadır. **C Blok** parselin doğusunda konumlu olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında 1 adet dükkana ait depo, otopark ve sığınak, 1. bodrum katında 1 adet dükkan, 2 adet konuta ait depo ve teknik alanlar, zemin katta ve 2 normal katında 2’şer adet konut olmak üzere toplam 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Son kat daireler çatı piyeslidir. Taşınmaz girişi zemin kat seviyesinden ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Binada kapalı otopark ve 1 asansör mevcuttur.

*Konu taşınmazlardan 108 ada 75 parsel C Blok 5 bağımsız bölüm, bina girişine göre 2. normal ve çatı katta sağ cephede konumlu “Çatıda Piyesi Olan Konut” nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre, normal katında salon, mutfak, ebeveyn yatak odası, 2 yatak odası, 2 banyo, wc, çöp odası, koridor, giriş ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt: 165,86 m², çatı katında yatak odası hacmi olmak üzere brüt: 21,3 m², taşınmaz toplam brüt: 211,96 m² alanlıdır. Ayrıca 1. bodrum katta taşınmaza ait brüt: 43,67 m² alanlı depo bulunmaktadır.

108 ada 75 parsel; D Blok parselin batısında konumlu olup mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere 5 katta oluşmaktadır. 2. bodrum katında 6 adet dükkana ait depo, otopark ve sığınak, 1. bodrum katında 6 adet dükkan, 2 adet dükkana ait depo, 10 adet bağımsız bölüme ait depo, otopark ve teknik alanlar, zemin katında 4 adet ve 2 adet dükkan, asma katında 1 adet dükkana ait asma kat hacmi, 1. normal katında 6 adet konut, 2 normal katında 6 adet konuta ait hacimler olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaza ait A, B ve C olmak 3 adet giriş bulunmaktadır. Girişler kuzeyden güneye A, B ve C şeklinde sıralanmış olup taşınmaz girişleri zemin kat seviyesinden ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Binada kapalı otopark ve 3 asansör mevcuttur.

*Konu taşınmazlardan 108 ada 75 parsel D Blok 12 bağımsız bölüm, B girişe göre 2. bodrum ve 1. bodrum katta sağ cephede konumlu “2. Bodrum Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli taşınmazdır. Mimari projesine göre, 2. bodrum katında depo hacminden oluşmakta olup brüt: 100,29 m², 1. bodrum katında dükkan hacminden oluşmakta olup brüt: 101,30 m², taşınmaz toplam brüt: 201,59 m² alanlıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar mevcut niteliklerine uygun olarak kullanılmaktadır.

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,

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede kendisine benzer özellikli çok sayıda emsal olması ve taşınmaz değerini en gerçekçi yansıtan yöntemin Pazar Yaklaşımı olduğu düşünülmesi sebebiyle değerlendirilmede bu yöntem esas alınmıştır.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan] Konu taşınmazlar ile aynı bölge sınırları içinde olup, proje kapsamında yer almayan müstakil özellikli binada konumlu 200 m² zemin kat, 200 m² bodrum kat, 120 m² asma kat kullanım alanına sahip toplam da 520 m² brüt kapalı alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum ve asma katlarının ticari potansiyeli zemin katına göre asma kat 1/5 bodrum kat 1/5 oranında indirgenerek kapalı alanı düzenlenmiştir. $200/5 + 120/2 + 200 = 300 \text{ m}^2$ Emsal, konum bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 0 541 604 10 04**

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu, 247 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat yapılan görüşme neticesinde emsal taşınmaz için belirtilen alanın satış ofisi tarafından belirlenen brüt satış alanı ile (ortak kullanım, teras alanları vb alanların dahil edildiği) ilana konulduğu fakat görüşme sonucunda 150 m² brüt kapalı alana sahip olduğu bilgisi alınan dükkanın pazarlıklı olarak 22.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.
İlgilisi: 0 531 815 69 58

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu, 545 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen fakat yapılan görüşme neticesinde emsal taşınmaz için belirtilen alanın satış ofisi tarafından belirlenen brüt satış alanı ile (ortak kullanım, teras alanları vb alanların dahil edildiği) ilana konulduğu fakat görüşme sonucunda 310 m² brüt kapalı alana sahip olduğu bilgisi alınan dükkanın pazarlıklı olarak 45.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.
İlgilisi: 0 534 470 54 46

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlar ile aynı bölge sınırları içinde olup, proje kapsamında yer almayan müstakil özellikli binada konumlu, 120 m² zemin kat, 70 m² bodrum kattan oluşan ve toplam da 190 m² brüt kapalı alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bodrum katının ticari potansiyeli zemin katına 1/5 oranında indirgenerek kapalı alanı düzenlenmiştir. $70/5 + 120 = 134$ m² Emsal, konum bakımından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 0 532 581 87 30

Beyan: Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, Çamlıyaka Projesi ile benzer özellikli proje sayısının oldukça kısıtlı olduğu, dükkan nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek projenin Dap Ormanköy Projesi, Ağaoğlu Çekmeköy Projesi olabileceği bilgisi edinilmiştir. Ayrıca bölge özelinde alan küçüldükçe birim fiyatın arttığı bilgisi edinilmiştir. Çamlıyaka projesi özelinde projeye kurumsal markaların girmesiyle ekstra primlendiği görülmüştür. Edinilen bilgiye göre değerlendirme tarihi itibari ile projede konumlu dükkan birim fiyatları 140.000,00-TL/m² ile 175.000,00-TL/m² arasında değişmektedir.
İlgilisi: Bölge Emlakçıları

Emsal 5 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 350 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 52.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmazlara göre büyük olmasından dolayı %5 yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.
İlgilisi: 0 532 291 79 72

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 170 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 16.500.000,00-TL bedelle satılıktır.
İlgilisi: 0 531 815 69 58

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 183 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 21.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 0 532 296 57 79

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 197 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 21.850.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır.
İlgilisi: 0 532 561 97 26

Beyan: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, taşınmazlarla benzer özellikli konutların 95.000,00-TL/m² ile 110.000,00-TL/m² arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 320 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 200.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 533 337 00 72

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

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 165 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 77.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlarla benzer özelliklidir.

İlgili: 0 541 604 10 04

Emsal 11 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 80 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlarla benzer özelliklidir. **İlgili: 0 532 345 65 09**

Emsal 12 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 170 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 95.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlıdır. **İlgili: 0 533 683 42 61**

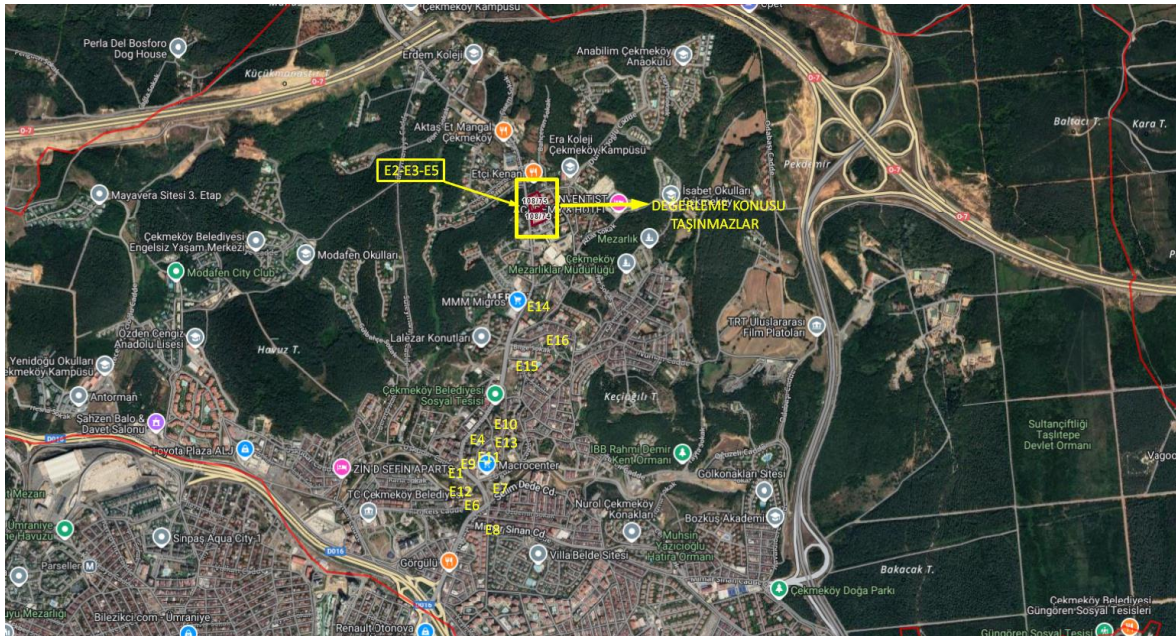
Emsal 13 [Kiralık Konut]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 90 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 34.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır. **İlgili: 0 531 204 81 06**

Emsal 14 [Kiralık Konut]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 110 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 42.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır. **İlgili: 0 534 397 02 58**

Emsal 15 [Kiralık Konut]: Konu taşınmazlarla yakın konumlu, 147 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 60.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlıdır. **İlgili: 0 532 687 10 80**

Emsal 16 [Kiralık Konut]: Rapsodi Evleri Sitesi'nde konumlu, 65 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 22.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgili: 0 530 123 92 28**

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



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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçümü (m²)	300,00m²		150,00m²		310,00m²		134,00m²	
Satış fiyatı	35.000.000 TL		22.000.000 TL		45.000.000 TL		15.500.000 TL	
m² birim fiyatı	116.667 TL		146.667 TL		145.161 TL		115.672 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	30%	+	0%	+	0%	+	30%	+
Alan şerefiyesi	10%	+	5%	-	10%	+	5%	-
Yapı Kalitesi-Proje Şerefiyesi	10%	+	0%	-	0%	-	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	171.500 TL		134.933 TL		155.323 TL		152.687 TL	
Ortalama Birim fiyat	153.611TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçümü (m²)	350,00m²		170,00m²		183,00m²		197,00m²	
Satış fiyatı	52.000.000 TL		16.500.000 TL		21.000.000 TL		21.850.000 TL	
m² birim fiyatı	148.571 TL		97.059 TL		114.754 TL		110.914 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	5%	+	5%	+
Alan Şerefiyesi	5%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	141.143 TL		92.206 TL		114.754 TL		110.914 TL	
Ortalama Birim fiyat	114.754TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçümü (m ²)	320,00m ²		165,00m ²		80,00m ²		170,00m ²	
Satış fiyatı	200.000 TL		77.000 TL		40.000 TL		95.000 TL	
m ² birim fiyatı	625 TL		467 TL		500 TL		559 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	20%	+	30%	+	20%	+
Alan şerefiyesi	0%	+	0%	-	10%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	669 TL		546 TL		585 TL		598 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>599TL/m²</u>							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK KONUT							
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16	
Yüzölçümü (m²)	90,00m²		110,00m²		147,00m²		65,00m²	
Satış fiyatı	34.000 TL		42.000 TL		60.000 TL		22.000 TL	
m² birim fiyatı	378 TL		382 TL		408 TL		338 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	385 TL		389 TL		416 TL		396 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>397TL/m²</u>							

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların konumu, bulunduğu kat, yapı ve site kalitesi durumu da göz önünde bulundurulduğunda dükkan ortalama satış birim değerinin 140.000,00 - 175.000,00 TL/m², konut ortalama satış birim değerinin 95.000 - 120.000 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

Yine taşınmaz mahallinde yapılan araştırmalar neticesinde dükkan ortalama kira birim değerinin 540,00 - 670,00 TL/m², konut ortalama kira birim değerinin 380,00 - 420 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

Taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan araştırmalarda insan popülasyonunun arttıkça ticari hareketlilik artışına paralel olarak değer artışı olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar gelişmekte olan bir bölgede konumlanmış olup yakın çevresinde genel olarak villa tipi yapılaşmaların güneyinde ise apartman tipi yapılaşmaların yoğun olduğu gözlemlenmiştir. Projenin yer aldığı Çavuşbaşı Caddesi üzerinde ofis nitelikli kullanım oranı çok düşük olup, ofis nitelikli bağımsız bölümlerin konut amaçlı kullanılacağı ve satış göreceği öngörülerek ofis nitelikli bağımsız bölümlere konut değeri takdir edilmiştir. Ayrıca bölge de yakın konumda benzer projelerin bulunmaması, mevcut durumda proje içerisinde doluluğun %90'a yaklaşması talep eğrisinin de paralel olarak artmasına olanak sağlamaktadır. Bölge de aktif ilanı bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde de taşınmazların bulunduğu bölgenin gelişim sürecinin devam etmesi, reklam kabiliyeti yüksek firmaların Çamlıyaka projesi içerisinde yer almaya başlamaları ve doluluk oranının artması proje içerisindeki bağımsız bölümlerin değerini yükseltmektedir. Çavuşbaşı Caddesi üzerinde konumlu olan Çamlıyaka projesi için yerinde yapılan incelemeler de cadde üzerinde konut + ticaret şeklinde tasarlanan ve içerisinde bulunan dükkanların bodrum katları kapalı alana sahip olmasından dolayı zemin kata indirgeme yapılmıştır. Bodrum katta konumlu değerlendirme konusu taşınmazın her ne kadar bodrum katta olsa da cephesi açık, ticari sirkülasyonun yüksek bir konuma sahiptir. Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal 5 için yapılan görüşmede yapılan tekliflerin düşük olduğu ve pazarlık payının yüksek olduğunu beyan etmiştir. Görüşme neticesinde %10 pazarlık payı uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de yapılan emsal incelemelerinde Çamlıyaka projesi çevresinde yürüme mesafesinde ticari alanların bulunmadığı, ayrıca Çamlıyaka projesi içerisinde bulunan firmaların da reklam kabiliyetlerinin oldukça yüksek olan firmalardan oluşmaktadır. Ticari sirkülasyonun yoğun ve reklam kabiliyetinin yüksek firmaların konumlandığı bir proje olması bakımından bölgedeki emsallere göre birim değeri yüksektir.

Emsal 1 ve emsal 4 de yer alan dükkanların bodrum katları kot altında ve açık cephesi bulunmadığından, zemin kat değerleri ile karşılaştırılarak 1/5 oranında değere etkisiyle birim değer hesabı yapılmıştır. Asma kat ise yapılan araştırmalarda 1/2 oranında olduğu görüldüğü hesaplamada bu oranda indirgeme yapılmıştır. Ayrıca Emsal 1 ve emsal 4 aynı bölgede yer almasına rağmen, ticari hareketliliği daha düşük ve 3-5 katlı bina altında yer alan dükkanlardır. Çamlıyaka projesi bölgede tek olan karma projedir ve kendi içerisinde bir ticari potansiyeli ve tercih edilebilirliği vardır. Bölgede cadde üzerinde yer alan 3-4 katlı bina altı dükkanlar ile söz konusu projede yer alan dükkanlar içerisindeki marka ve kurumsal firmalar tarafından tercih edilen ciddi bir kalite farkı mevcuttur. Çamlıyaka projesi kendi içerisinde oluşan bir ticari potansiyeli ile bölgede yer almaktadır. Bu hususlar göz önüne alınarak konum şerefyesi ile düzenleme yapılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ve söz konusu taşınmazların, konum, site özellikleri dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların konumu, cadde manzara durumu, büyüklüğü ve bulundukları caddenin ticari potansiyeli dikkate alınmıştır.

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

Taşınmaz Bazında Değer Detayı						
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
1	C	5	Konut	211,96	₺114.754,00	₺24.323.257,84
2	D	12	Dükkan	201,59	₺153.611,00	₺30.966.441,49
3	F	5	Ofis	137,77	₺114.754,00	₺15.809.658,58
4	F	8	Dükkan	915,01	₺138.249,90	₺126.500.041,00
5	F	9	Dükkan	357,69	₺145.930,45	₺52.197.862,66
Toplam						₺249.797.261,57
Düzeltilmiş Değer~						₺249.797.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda 5 adet bağımsız bölümün toplam değeri K.D.V hariç **~249.797.000,00-TL** takdir edilmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazların alanları birbirinden farklı olmasından dolayı birim değer de farklılıklar bulunmaktadır. 12 numaralı dükkan nitelikli bağımsız bölümün alanı baz alınarak emsal düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Bölge de yapılan satılık ilanların alanlarının birim değer de etkisi incelenmesine bağlı olarak 9 numaralı bağımsız bölümün %5, 8 numaralı bağımsız bölümün %10 emsal düzeltme tablosunda belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdiri yapılmıştır.*

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup yapı değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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.

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

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Taşınmazların doğrudan gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu “Dükkan” ve “1. Bodrum katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli taşınmazlar için bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 20 - 22 yıl olup mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 21,2 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre %4,7 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. “Konut” ve “Ofis” nitelikli taşınmazlar için bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 23 - 25 yıl olup mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 24,3 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre %4,1 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir.

Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında gelir yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Ortalama dükkan kira birim değeri ~599 TL/m², konut ve ofis kira birim değeri ~397,00 TL/m² olup taşınmazlara gelir yöntemine göre takdir edilen değer detayı şu şekildedir;

***8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın çok büyük alanlı olması sebebiyle birim fiyatının bölge ortalamasının %10 altında olacağı 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın alanı küçük olduğu için de %5 üzerinde olacağı düşünülmektedir.**

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için ~249.380.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmaz için yapılan araştırmalar neticesinde takdir edilen kira değer detayı şu şekildedir;

Gelir Yöntemi'ne Göre Taşınmaz Bazında Değer Detayı						
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Taşınmaz Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
1	C	5	Konut	211,96	₺397,00	₺84.148,12
2	D	12	Dükkan	201,59	₺599,00	₺120.752,41
3	F	5	Ofis	137,77	₺397,00	₺54.694,69
4	F	8	Dükkan	915,01	₺539,10	₺493.281,89
5	F	9	Dükkan	357,69	₺569,05	₺203.543,49
Toplam						₺956.420,61
Düzeltilmiş Değer~						₺956.000,00

Taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemine göre aylık **~956.000,00-TL** kira değeri takdir edilmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazların alanları birbirinden farklı olmasından dolayı birim değer de farklılıklar bulunmaktadır. 12 numaralı dükkan nitelikli bağımsız bölümün alanı baz alınarak emsal düzeltme tablosu düzenlenmiştir. Bölge de yapılan satılık ilanların alanlarının birim değer de etkisi incelenmesine bağlı olarak 9 numaralı bağımsız bölümün %5, 8 numaralı bağımsız bölümün %10 emsal düzeltme tablosunda belirlenen birim değer üzerinden indirgeme yapılarak değer takdiri yapılmıştır.*

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, bağımsız bölüm bazında satış değer tespiti için yapılmış olup boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar için müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı, D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Prestijli projede konumlu olması.

Δ Olumsuz Özellikler

- İnsan sirkülasyonunun nispeten az olması.

Δ Fırsatlar

- Gelişmekte olan bölge olması.

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı.

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

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmazlar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller hali hazırda dükkan, ofis, konut olup tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) “**(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,” bendi gereği taşınmazların ofis, konut ve dükkan olarak GYO portföyüne alınmasına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 parsel F blok 5, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı, 108 ada 75 parsel C blok 5 bağımsız bölüm numaralı, D blok 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu sözleşmeye dayalı hakkın 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 kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza 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.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 108 Ada 74 ve 108 ada 75 parselde konumlu Çamlıyaka Projesi'nde yer alan 5 adet bağımsız bölümün değeri belirlenmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
108 Ada 74 Parsel ve 108 Ada 75 Parselde Konumlu Çamlıyaka Projesi'nde Yer Alan 5 Adet Bağımsız Bölümün K.D.V Hariç Değeri	₺249.797.000,00
108 Ada 74 Parsel ve 108 Ada 75 Parselde Konumlu Çamlıyaka Projesi'nde Yer Alan 5 Adet Bağımsız Bölümün K.D.V Dahil Değeri	₺299.756.400,00

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.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	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;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları

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

Δ Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri, Mimari Projeler

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ Gayrimenkul Değerleme Lisansı ve TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi