NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024 - 227

Nisan, 2024

Talep Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	03.04.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 227
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 nolu parselde inşaatı devam eden projede konumlu ve niteliği Konut olan 30 adet bağımsız bölüme ait güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Doksan (90) 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 4
1. RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5
1.2 Değerlemenin Amacı 5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
2.4 İşin Kapsamı 6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9
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 9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 12

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 21

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 21

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 21

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 21

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 22

5.1 Pazar Yaklaşımı 24

5.2 Maliyet Yaklaşımı 29

5.3 Gelir Yaklaşımı 30

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 31

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 32

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 32

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 32

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 32

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 32

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 32

6.9 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33

Nihai Değer Takdiri 34

7. UYGUNLUK BEYANI 35

8. RAPOR EKLERİ 35

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Nurol GYO A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 -227 / 03.04.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan ve inşaatı devam eden gayrimenkul projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Projenin Açık Adresi	Gökevler Mahallesi 564. Sokak Ödül İstanbul Projesi ESENYURT / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Blokta yer alan 30 adet bağımsız bölüm
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Söz konusu proje Rapora konu taşınmazlar mesken amaçlı kullanılmak için inşa edilmiş ve mevcut durumda kısmen tamamlanmış boş durumdadır.
İmar Durumu	Söz konusu 1001 ada 14 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Kısmen T4 Ticaret+Konut Alanı", lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları; ''ayrık nizam, Taks:0,40 Emsal; 2.50, Hmaks; avan projeye göre belirlenecektir, çekme mesafeleri tüm yönlerden 10 m.'' olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme tarihi itibarıyla konu proje ve taşınmazlarda herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**199.350.000,00-TL** **(Yüzdoksandokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**201.343.500,00-TL**
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 13.03.2024 itibariyle başlanmış 03.04.2024 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 03.04.2024 tarihinde Özel 2024-227 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Nurol GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 Parsel üzerindeki gayrimenkul projesi içerisinde G ve H bloklarında yer alan Konut nitelikli 30 (otuz) adet bağımsız bölümün piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz (lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini 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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Nurol GYO A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.03.2024 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 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	:	Nurol GYO A.Ş.
Şirket Adresi	:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:103 Sarıyer/İSTANBUL
Şirket Amacı	:	Mali Kuruluşlar / Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Sermayesi	:	1.000.000.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 51
Telefon	:	0 212 286 82 40 Pbx
E-Posta	:	info@nurolgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Nurol GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 Parsel üzerindeki gayrimenkul projesi içerisinde G ve H bloklarında yer alan Konut nitelikli 30 (otuz) adet bağımsız bölümün piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

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

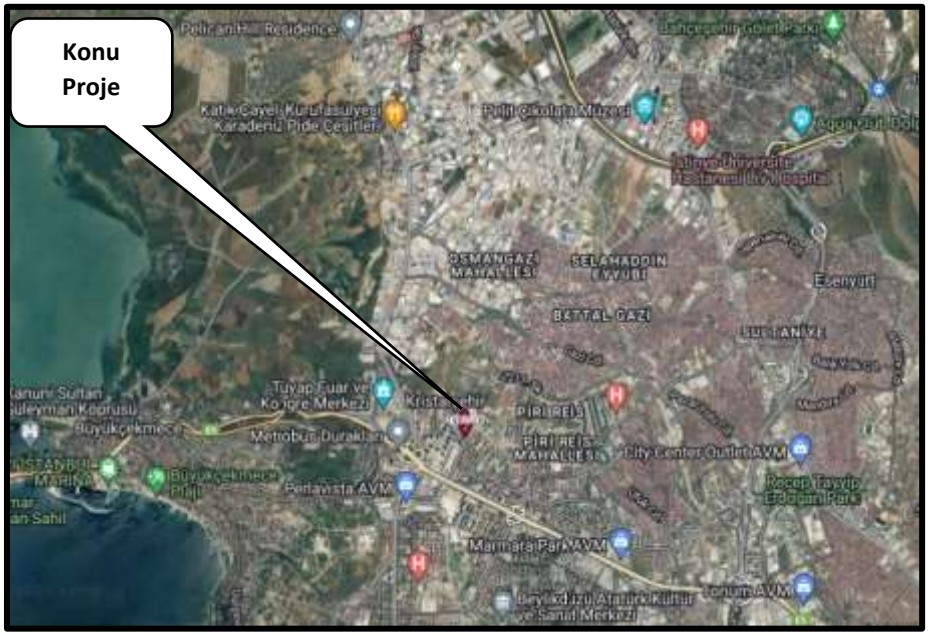
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu taşınmazlar İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 564.Sokak üzerinde yer alan, Ödül İstanbul projesinde G ve H Blok içerisinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım E-5 üzerinde batı istikamete ilerlerken, Beylikdüzü Metrobüs duraklarına gelmeden sağ tarafa girilen Adnan Kahveci Bulvarı üzerinde 500m sonra sol tarafta Ödül İstanbul projesi içerisinde konumlulardır. Taşınmazlara ulaşım yürüme mesafesindeki toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Bölgede yapılaşma genel olarak tamamlanmıştır. Yer yer boş parsel ve inşaatı devam eden yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar her türlü altyapı ve üst yapı olanaklarından faydalanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde yüksek katlı plaza tipi yapılar, 5-10 yaşında yüksek katlı yapılar ve site şeklinde inşa edilmiş yapılar yer almaktadır. Bölge gelişimini tamamlamış olup taşınmazlar ticari hareketliliğin olduğu bir lokasyonda bulunmaktadır. Ayrıca yakın çevresinde; Oteller, AVM ve okullar bulunmaktadır.



Koordinatlar

Enlem: **41.02443** - Boylam: **28.63645**

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		İSTANBUL			PARSEL YÜZÖLÇÜM (m^2)		33028,50			
İLÇE		ESENYURT			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE		KIRAÇ								
ADA-PARSEL		1001/14								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMİYE
1	97834992	613	60625	G	1	13	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
2	97834996	613	60628	G	1	16	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
3	97835021	613	60645	G	3	33	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
4	97835033	613	60657	G	4	45	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
5	97835043	613	60666	G	4	54	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
6	97835047	613	60669	G	5	57	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
7	97835060	614	60678	G	5	66	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
8	97835065	614	60681	G	6	69	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
9	97835080	614	60693	G	7	81	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
10	97835095	614	60705	G	8	93	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
11	97835186	614	60765	G	13	153	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
12	97835198	614	60774	G	13	162	4480/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
13	97835232	615	60799	G	16	187	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
14	97835289	615	60838	G	19	226	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
15	97835308	615	60850	H	20	238	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
16	97836004	618	61151	H	Zemin	11	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
17	97836075	619	61188	H	4	48	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
18	97836082	619	61194	H	4	54	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
19	97836089	619	61200	H	5	60	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
20	97836114	619	61218	H	6	78	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
21	97836146	619	61230	H	7	90	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
22	97836170	619	61242	H	8	102	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
23	97836181	619	61248	H	9	108	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
24	97836192	619	61254	H	9	114	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
25	97836212	619	61266	H	10	126	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
26	97836245	620	61278	H	11	138	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
27	97836260	620	61287	H	12	147	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
28	97836454	620	61345	H	17	205	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
29	97836518	621	61384	H	20	244	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
30	97836534	621	61375	H	21	253	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
Tüm bağımsız bölümlerin maliki: ÖZYURTLAR GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE İNŞAAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ dir.										

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

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 Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan : Yönetim Planı Değişikliği: 17.07.2018 (31.07.2018 – 47492)
Beyan : Yönetim Planı: 24.11.2017 (01.12.2017 – 76643)

*Söz konusu beyanların taşınmaz tasarrufuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili son 3 yılda meydana gelen değişiklik yoktur.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler;

Bölgenin genel yapılaşması, konut ve ticaret alanlarından oluşmaktadır.

Esenyurt Belediyesi İmar Planlama ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve araştırmaya göre; 1001 ada 14 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 'T4' Ticaret+Konut Alanı lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları; ayrık nizam, Taks:0,40 Emsal; 2.50, Hmaks; avan projeye göre belirlenecektir, çekme mesafeleri tüm yönlerden 10 m. olarak belirlenmiştir.

*İmar durum belgesi ve plan notu rapor ekinde sunulmuştur.

Not: Taşınmazın bulunduğu bölge genelinde 2. İdare Mahkemesi 13.11.2018 tarih ve 2018/313 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunmaktadır. Bölge için yeniden düzenleme yapılana kadar yeni çap verilmemekle birlikte, ruhsatlı yapılar için bu durum bir olumsuzluk teşkil etmemektedir. Değerlemeye konu bu projenin ruhsat tarihinin 19.04.2017 olup bu karardan etkilememektedir.

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

Söz konusu proje için Esenyurt Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve sorgulamalar neticesinde değerleme tarihi itibarıyla geçerli herhangi olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmazlar ÖZYURTLAR GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE İNŞAAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Rapora konu proje ile ilgili Esenyurt Belediyesi ve Web Tapu sisteminde yapılan araştırmada aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

(Esenyurt Belediyesi dosya incelemesi yaptırmamakta olup, dijital ortamda evrakları teslim etmektedir.)

Mimari Proje : 12.04.2017 onay tarihli mimari projesi.

Yapı Ruhsatı : 19.04.2017 tarih, 8727 sayılı yapı ruhsatı.(Tadilat)

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

Taşınmazlara ait imar dosyası Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü`nden dijital olarak iletilen dosya incelenmiştir. Taşınmazlara ait 19.04.2017 tarih 2017/8727 sayılı tadilat ruhsatları görülmüştür.

(G Blok-Tadilat ruhsatı; yol kot altı 4, yol kot üstü 42, toplam 46 kat, 5/A yapı sınıfı, 497 konut, 30 işyeri ve ortak alanlara ait 55.042,25 m2 için verilmiştir.)

(H Blok-Tadilat ruhsatı; yol kot altı 4, yol kot üstü 42, toplam 46 kat, 5/A yapı sınıfı, 500 mesken, 6 işyeri ve ortak alanlara ait 49.299,25 m2 için verilmiştir.)

Ruhsat sahibinin 01.07.2022 tarih 6056 sayılı Covid-19 Salgını sebebi ile ruhsat uzatım başvuru dilekçesine Esenyurt Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü tarafından 25.08.2022 tarih E-76340416-115-5716-22981 sayılı yazı ile cevap vermiş, UYDS'de ilgili YİBF'ler için talep edilen 399 gün eklenerek 10.08.2023 tarihine dek süre uzatımı verildiği görülmüştür.

Değerlemeye konu projedeki gayrimenkullerin yer aldığı G ve H Bloklar için 06.09.2023 tarih 9630 nolu yazı ile yapı denetim firması tarafından %100 iş bitirme tutanağı Esenyurt Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne teslim edilmiş ve Ulusal Yapı Denetim Sistemi'ne de (UYDS) bu oran Yapı Denetim firmasınca girilmiştir.

Yapı ruhsat süresi dolmadan inşaatın ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığı, bu bloklara ait Seviye Tespit Tutanağı %100 olarak belirlendiğinden dolayı yapı kullanma izin belgesi başvurusu için yeterli gerekliliğin sağlandığı gerek ilgili belediye gerekse de yapı denetim firması tarafından bildirilmiştir.

Değerlemeye konu kat irtifakı kurulu (kat irtifakı tapuları alınmış) 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı projenin genel inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %90 olup, inşaatların yasal izinlerinin (proje, ruhsat) mevcut olduğu ve yapıların da projelerine uygun inşa faaliyetlerinin hızlı şekilde devam ettiği görülmüş, eksik kalan cüz'i kısmın tamamlanması için şantiye faaliyetlerinin sürdüğü, bu suretle blokların hepsinin kısa bir sürede tamamlanabileceği gözlemlenmiştir. Bu sebeple konu projede (ince işler, yeşil renkli bilgi etiketli asansör belgeleri, ortak alanlar, peyzaj ve sosyal alanlar vb) yapımı devam eden kısımlar tamamlandıktan sonra yapı kullanma izni aşamasına geçileceğinden halihazırda yapı kullanma izin belgeleri bulunmamaktadır.

Söz konusu proje ilgili mevzuatlar uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış ve projesi onaylanmış, inşaatın tamamlanması için herhangi bir engelin bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu projenin yapı denetimi Ray Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. (Denizköşkler Mahallesi, Dr Sadık Ahmet Cad. Avcılar Tatil Sitesi No:105-48 AVCILAR-İSTANBUL)

Esenyurt Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne 06.09.2023 tarih ve 8630 sayı ile teslim edilen Yapı Denetim Seviye Tespit tutanağında G ve H Blokları için düzenlenen seviye tespiti iş bitirme %100 olarak belirtilmiştir.

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

Söz konusu değerleme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar için henüz düzenlenen Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

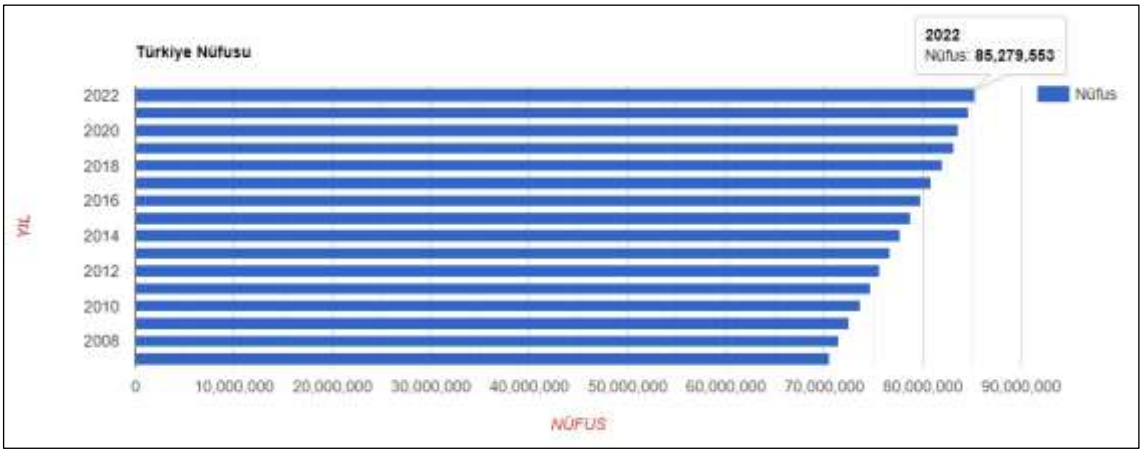
Esenyurt, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 2022 yılı nüfus verilerine göre İstanbul'un ve Türkiye'nin en büyük ilçesi konumundadır. Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç Mahallesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesi'nin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Bahçeşehir mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur. Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır. Nüfus bakımından İstanbul ve Türkiye'nin en büyük ilçesidir.

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

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

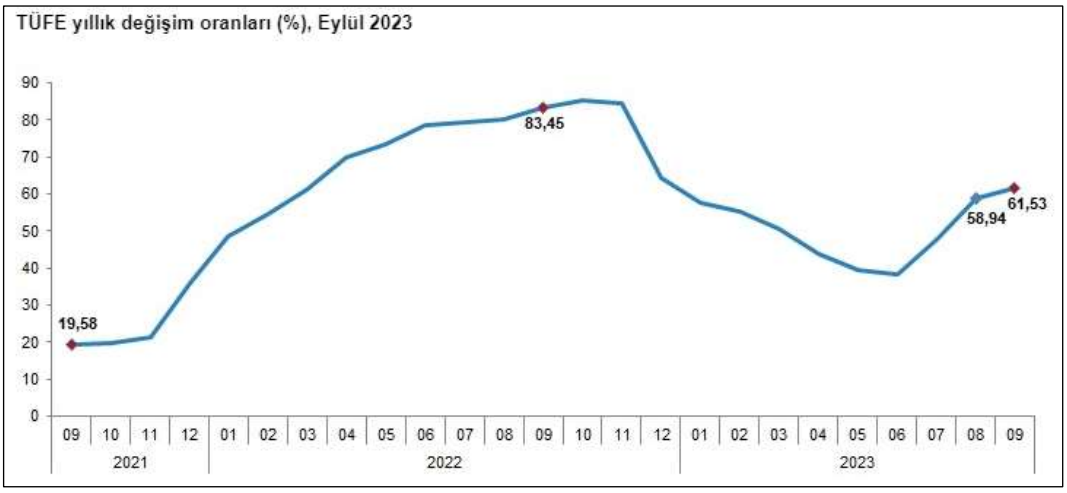
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



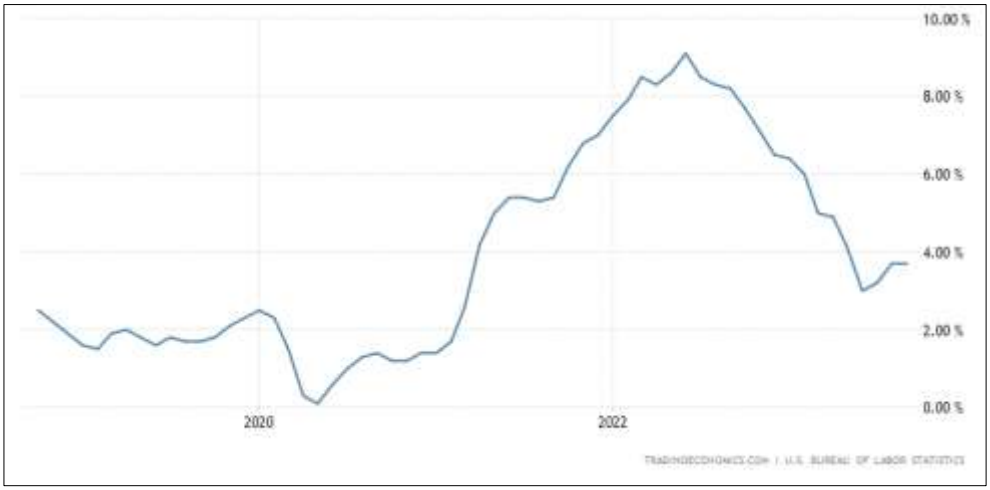
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



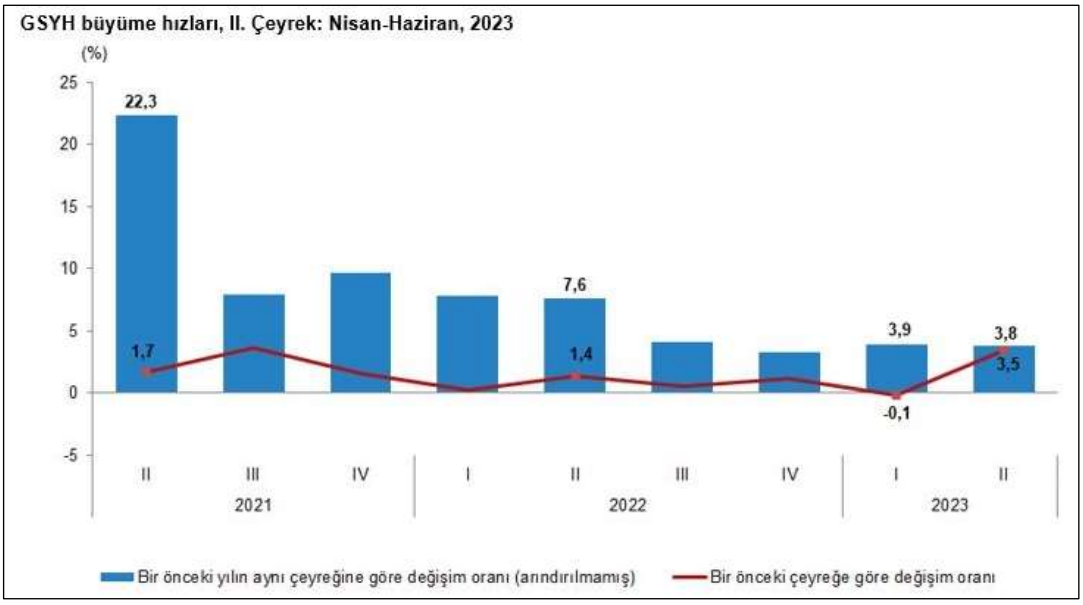
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TUİK.)

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



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3.6 seviyesine gelmiştir.

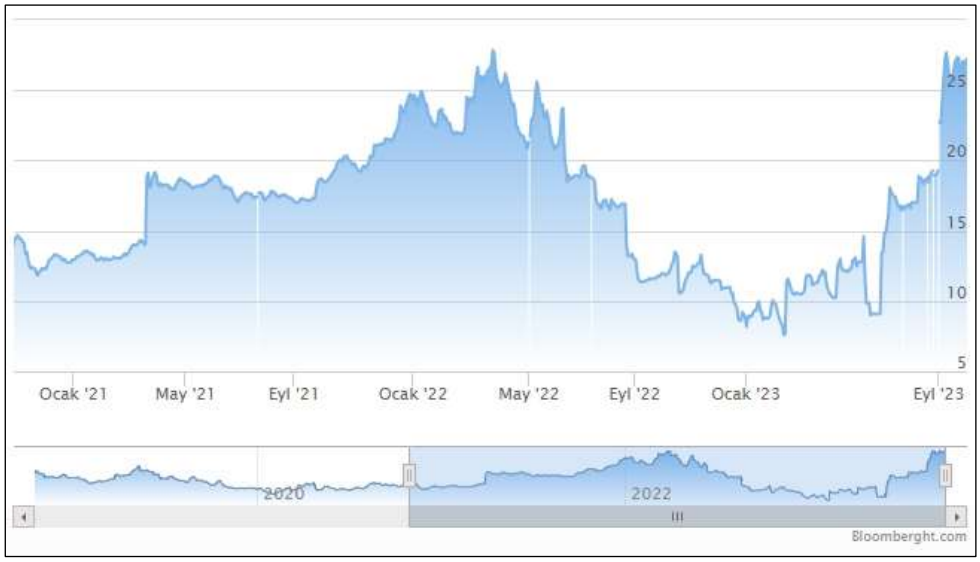
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



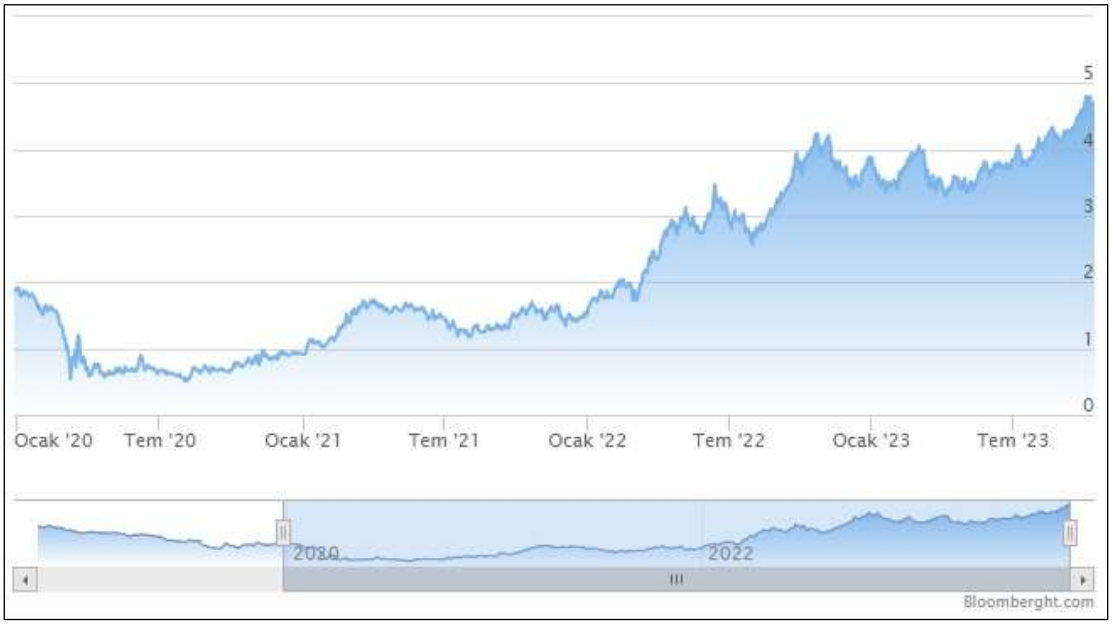
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artığı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUİK)

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

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

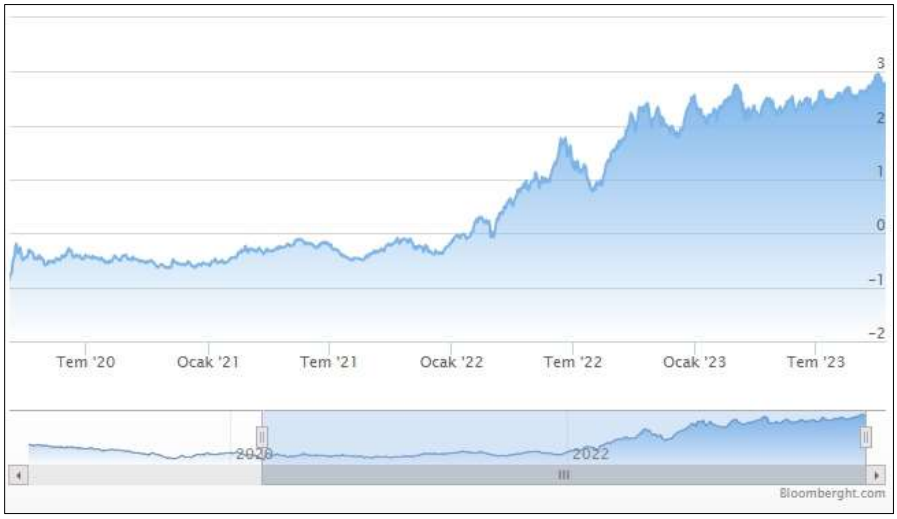


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

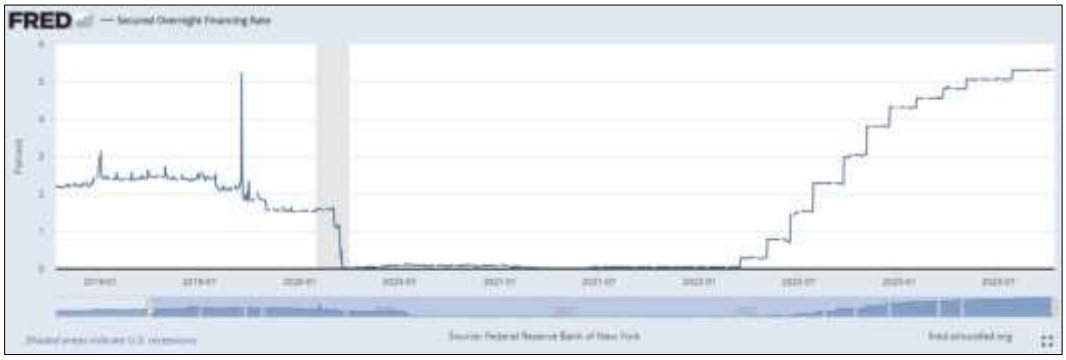
Bu Belge, 5070 sayılı ‘’ Elektronik İmza Kanunu ’’ çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

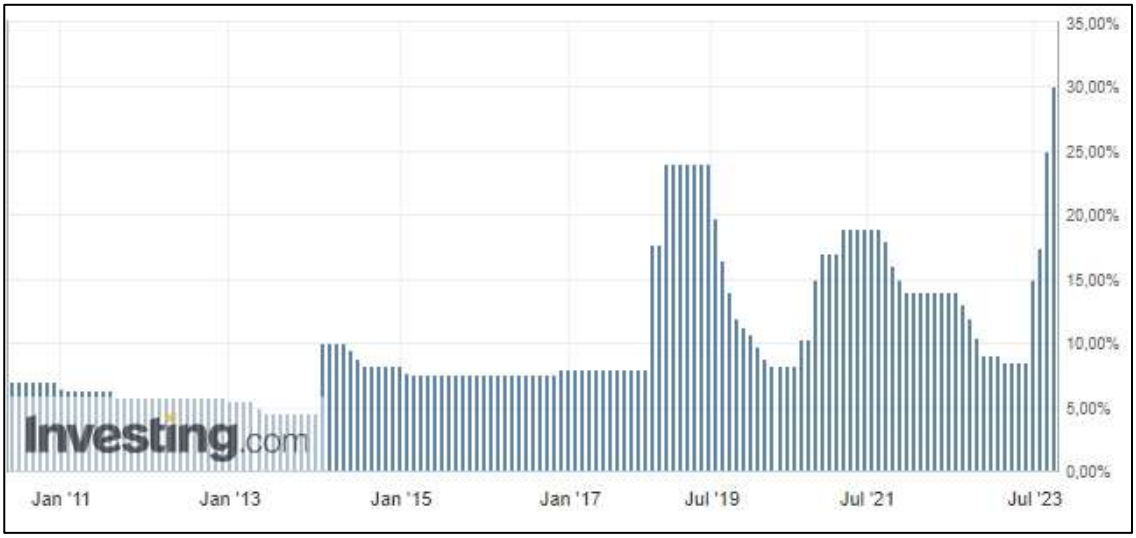
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %28,50 civarındadır.



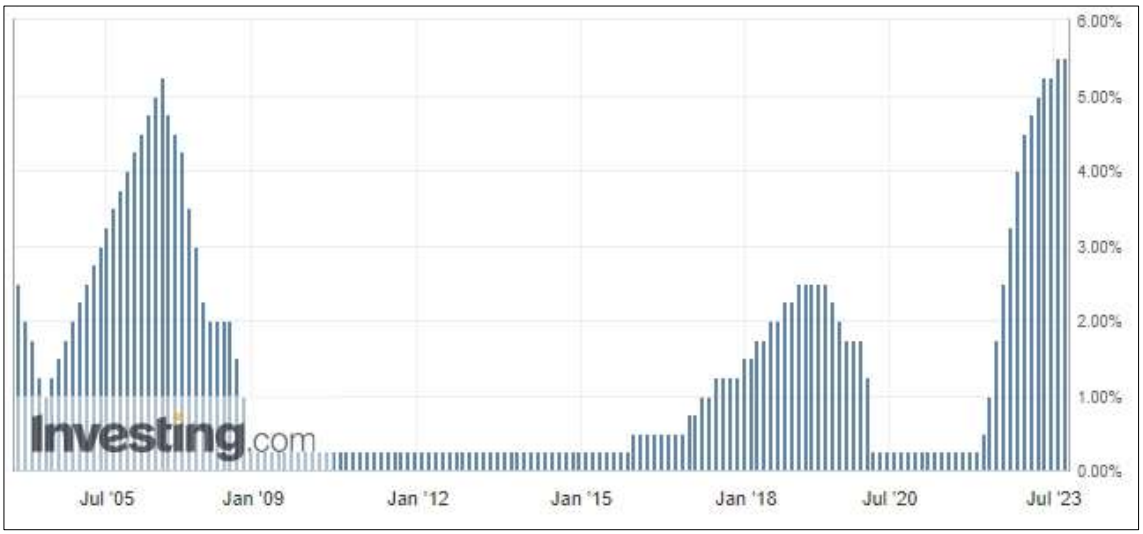
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

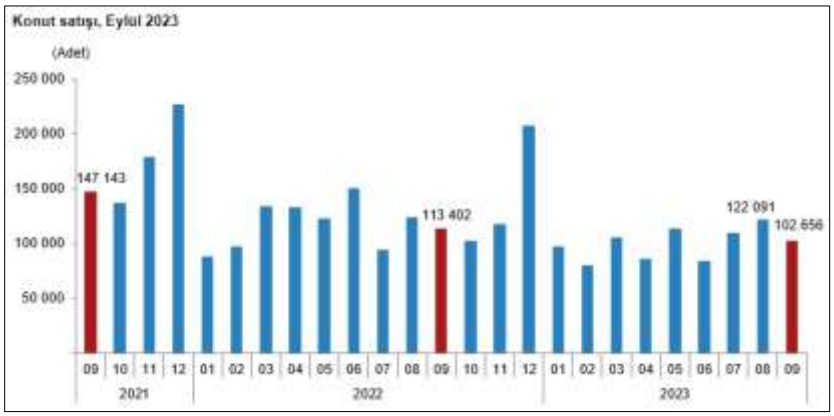


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

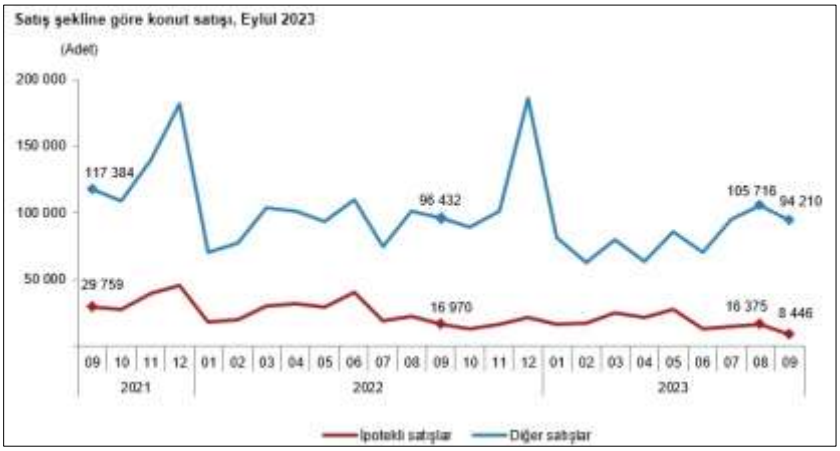
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**102 656**	**113 402**	**-9,5**	**900 074**	**1 057 193**	**-14,9**
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	**102 656**	**113 402**	**-9,5**	**900 074**	**1 057 193**	**-14,9**
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

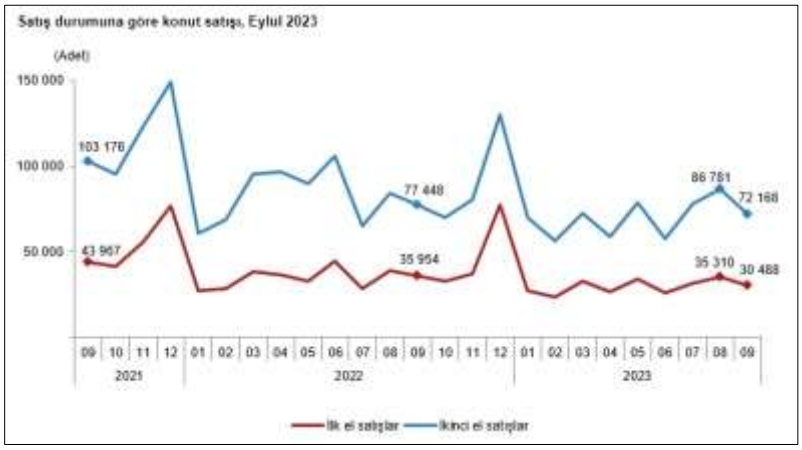
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TUİK)



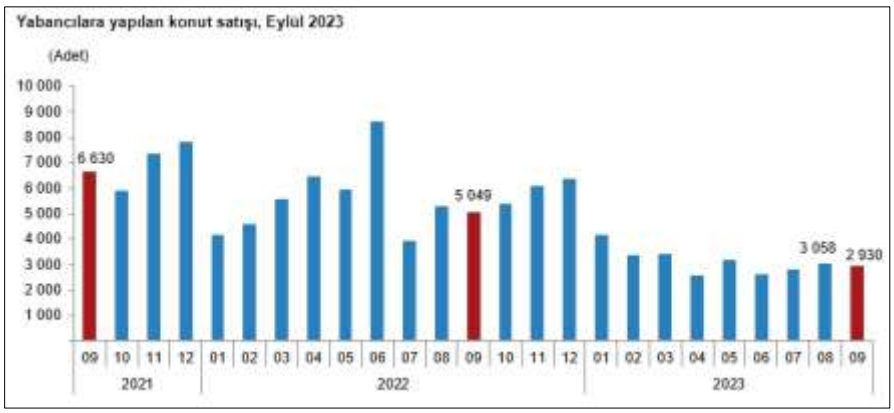
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek

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

72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)

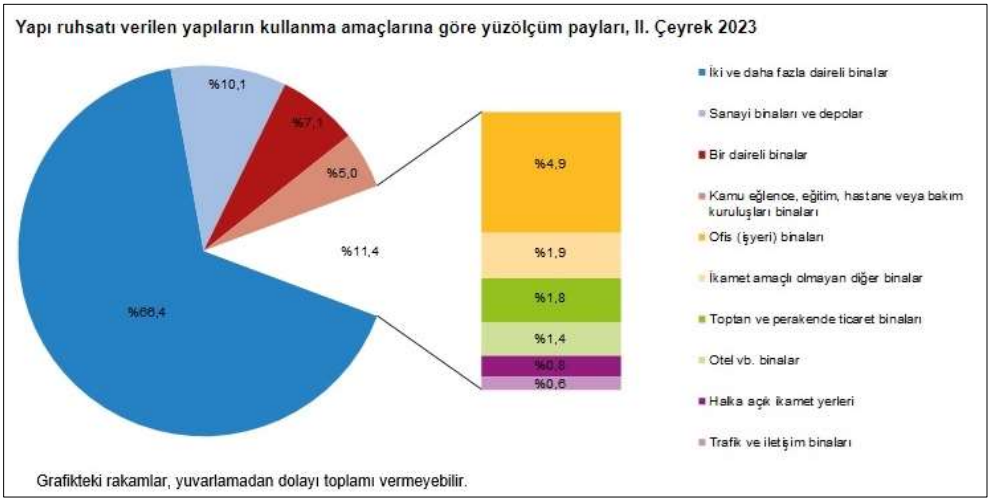
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUİK)

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

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

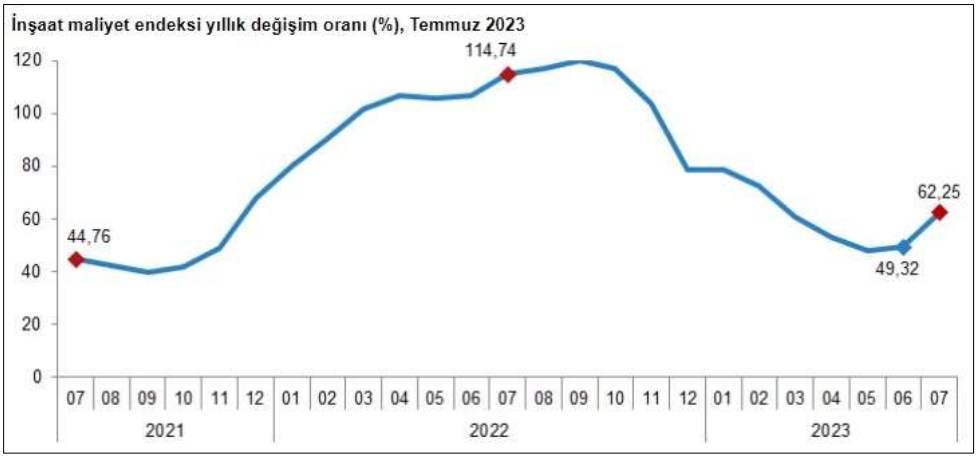
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		**138 556**	**44,1**	**724 544**	**30,5**	**151 328 137**	**34,4**
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,8
	III	30 438	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 668	30,6
2022		**127 745**	**-7,8**	**695 246**	**-4,0**	**145 875 756**	**-3,6**
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

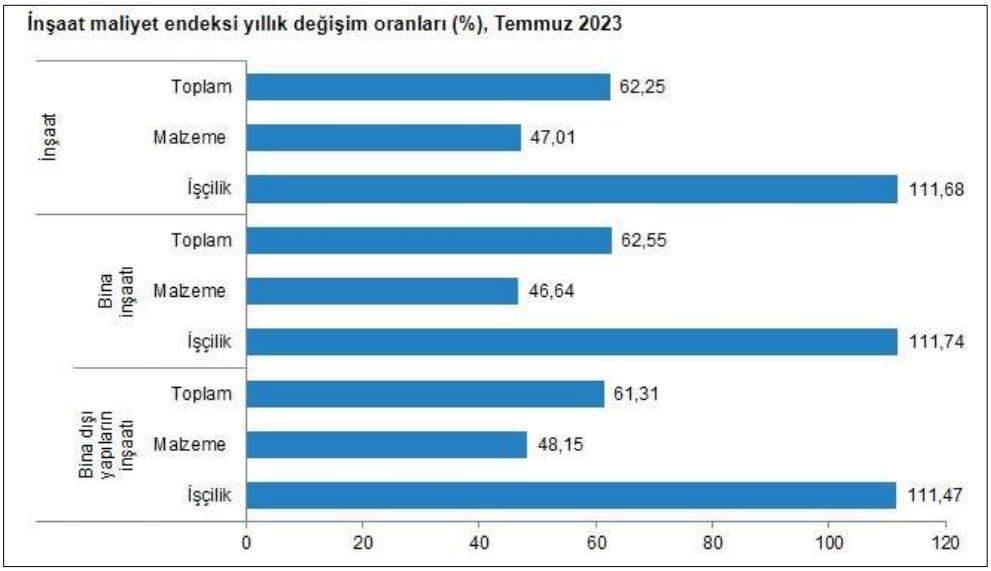


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı. (TUİK)

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



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,18, işçilik endeksi %31,62 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %46,64, işçilik endeksi %111,74 arttı. (TUİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri
Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana gayrimenkul 33.028,50 m2 yüzölçümüne sahip 1001 ada 14 parsel nolu arsa üzerinde, betonarme karkas sistemde, 5/A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Ana taşınmaz 8 bloktan oluşmaktadır ve Ödül İstanbul Projesi olarak isimlendirilmiştir.

Proje; 362.584 m2 inşaat alanı ile farklı büyüklük ve tipte 2683 daire, 102 adet ticari alan olmak üzere toplam 2785 üniteden oluşmaktadır.

Proje içerisinde planlanan, Yeşil Park Alanları, Fitness Salonu, Resepsiyon Hizmeti, Yüzme Havuzu, Güzellik Salonu, 7/24 Güvenlik Hizmeti, Tenis Kortu, Oyun Parkı, Açık/Kapalı Otopark, Futbol Sahası, Çocuk Kulübü, Mağaza & Dükkanlar, Basketbol Sahası, Parti Salonu, Cafe & Restaurantlar alanları gibi birçok özelliği bulunmaktadır.

Proje genelinde kaba inşaatın tamamlandığı, bazı dış cephe ve iç hacimlerde ince işlerin, yeşil etiketli asansör belge temini, ortak ve sosyal alanlar ile peyzajın yapım işlemlerinin devam ettiği ve buna yönelik çalışmaların sürdürüldüğü gözlemlenmiştir.

G ve H Bloklar 4 Bodrum, Zemin ve 41 Normal kat olmak üzere 46 kattan oluşmaktadır. Blokların 4., 3. ve 2. bodrum katlarında otopark, sosyal kullanım alanları ve teknik kısımlar mevcuttur. 1.Bodrum ve Zemin katlarında ise ticari alanlar ile meskenler bulunmakta, diğer normal katlarda ise katta 12 adet olmak üzere mesken nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır.

Değerlemeye konu projedeki 30 adet bağımsız bölüm G ve H bloklarda muhtelif katlarda yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümler aynı tipte olup şerefiyesi yüksek olan köşe cephelerde yer almaktadır.

Taşınmazlar mimari projesine göre kat ve konum olarak uyumludur. Projesinden farklı olarak ihtiyaca yönelik iç hacimlerde geri dönüştürülebilir nitelikte değişiklikler yapılmıştır.

Projede yer alan ve değerlemeye konu olan tüm gayrimenkuller 2 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo, 1 ebeveyn banyosu, antre ve holden oluşmaktadır. Her biri onaylı mimari projeye göre brüt 95 m^2 kullanım alanına sahiptir. Projede yer alan bağımsız bölümlerin oturuma hazır hale getirilme çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda yapılan incelemelerde; bağımsız bölümlerin iç mekanlarında kullanım ihtiyacına yönelik bölümlendirme farklılıklarının yapıldığı görülmüştür. Yapılan bölümlendirmeler taşıyıcı sistemde değil, basit ve geri dönüştürülebilir nitelikte olup, ruhsata herhangi bir aykırılık teşkil etmemektedir.

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

Proje kapsamında 3194 sayılı kanunun 21.maddesi gereği yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek 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

Projede yer alan değerlemeye konu gayrimenkuller hâlihazırda boş durumda ve konut amaçlı kullanılmak üzere inşa edilmiştir.

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

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 değerleme 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, değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

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

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. 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.

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Konut]: Aynı projede yer alan ve G ve H blokta, aynı tip ve alanlı meskenler için ortalama başlangıç fiyatının 6.000.000 TL - 7.000.000 TL olduğu satış ofisi tarafından belirtilmiştir.

Satış Ofisi: 0 212 622 08 00

Emsal 2 [Satılık Konut]: Aynı projede yer alan ve G blokta yer alan 21.kat 1+1 brüt 75 m^2 olarak pazarlanan, projesine göre brüt 45 m^2 kullanım alanına sahip olduğu bilinen mesken 3.850.000 TL bedel ile satılıktır.

Secret Gayrimenkul: 0 532 266 55 52

Emsal 3 [Satılık Konut]: Rapora konu projenin doğusunda 500m mesafede yer alan Alya 4 Mevsim sitesinde yer alan 2+1 tipinde 120 m2 olarak pazarlanan, projesine göre 90 m2 kullanım alanına sahip 4. katta konumlu mesken 6.845.000 TL bedel ile satılıktır. Konum avantajı vardır.

BOSS4 İNŞAAT : 0 549 790 78 60

Emsal 4 [Satılık Konut]: Rapora konu projenin doğusunda 500m mesafede yer alan Vista Projesinde yer alan 2+1 tipinde 120 m2 olarak pazarlanan, projesine göre 95 m2 kullanım alanına sahip 7. katta konumlu mesken 7.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konum avantajı vardır.

İlgilisi: 0 532 275 47 03

Emsal 5 [Satılık Konut]: Rapora konu projenin güneyinde yer alan Kristal Şehir sitesinde yer alan 2+1 tipinde 115 m2 olarak pazarlanan, projesine göre 80 m2 kullanım alanına sahip 18. katta konumlu mesken 5.100.000 TL bedel ile satılıktır. Benzer

Remax Hedef: 0 532 274 23 22

Emsal 1 [Kiralık Konut]: Aynı projede yer alan G Blokta 9.katta yer alan 2+1 brüt 95 m2 alana sahip mesken eşyalı 25.000 TL/Ay, boş olarak 22.500TL/ay bedel ile kiralıktır.

Limit GAYRİMENKUL : 0535 432 78 35

Emsal 2 [Kiralık Konut]: Rapora konu projenin hemen güneyinde yer alan Kristal Şehirde 2+1 brüt 90 m2 alana sahip mesken 22.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Adasa Gayrimenkul : 0 531 272 74 46

Emsal 3 [Kiralık Konut]: Rapora konu projenin doğusunda 500m mesafede yer alan Ay Işığı Sitesinde 3.katta yer alan 2+1 brüt 95 m2 alana sahip mesken 24.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Dünya Grup : 0 533 686 84 56

Emsal 4 [Kiralık Konut]: Rapora konu projenin doğusunda 500m mesafede yer alan Gün Işığı Sitesinde 7.katta yer alan 2+1 brüt 90 m2 alana sahip mesken 22.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Tekinel Gayrimenkul : 0 538 771 34 28

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

Emsal Açıklamaları:

Yukarıda bilgileri verilen emsal taşınmazlar satılık ve kiralık olarak ayrı ayrı değerlendirilmiş, kendi içlerinde pazarlık, konum, kullanım alanı, yapı kalitesi, manzara, eşyalı olma durumu gibi kriterler dikkate alınarak kıyaslamalar ve uygun düzeltmeleri yapılmıştır. Emsal düzeltme tabloları aşağıdaki şekildedir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Konut)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	95,00m²		45,00m²		90,00m²		95,00m²		80,00m²	
Satış fiyatı	6.500.000 TL		3.850.000 TL		6.845.000 TL		7.000.000 TL		5.100.000 TL	
m² birim fiyatı	68.421 TL		85.556 TL		76.056 TL		73.684 TL		63.750 TL	
Pazarlık	4%	-	4%	-	4%	-	4%	-	4%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	5%	-	5%	-	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	5%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-	5%	+
İndirgenmiş birim fiyat	65.684 TL		77.856 TL		69.211 TL		67.053 TL		64.388 TL	
Ortalama Birim fiyat	68.838TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Konut)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m²)	95,00m²		90,00m²		95,00m²		90,00m²	
Kira fiyatı	22.500 TL		22.000 TL		24.000 TL		22.000 TL	
m² birim fiyatı	237 TL		244 TL		253 TL		244 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Manzara şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	5%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Eşyalı durum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	230 TL		237 TL		245 TL		225 TL	
Ortalama Birim fiyat	234TL/m²							

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

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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

Rapora konu projenin bulunduğu bölgede yapılan araştırmada yukarıda verilen emsallere ulaşılmış olup, emsallerin konumları krokide işaretlenmiştir. Projede natamam olarak pazarlanan, eksik imalat ve ince işleri henüz yapılmamış ve bu şekilde teslim edilecek satılık emsaller piyasada bulunmaktadır ancak değerlemeye konu olan taşınmazlara sağlıklı emsal olamayacakları sebebi ile raporda yer verilmemiştir. Satılık konut emsalleri birbiriyle çok benzerlik taşıyan gayrimenkullerden seçilmiş olup yalnızca birisi lokasyon avantajı sebebi ile, diğeri ise aynı projede alan avantajı sebebi ile düzeltmeye tabi tutulmuştur. Kiralık konut emsallerinde ise tüm emsaller aynı proje içerisinde yer almakta olup, manzara, kullanım alanı ve eşyalı olarak kiraya verilme durumları neticesinde uygun düzeltmeler yapılarak ortalama birim değere ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu proje içerisinde G ve H blokta farklı kat ve cephelerde konumlu bağımsız bölümler için ortalama bir satılık birim değere ulaşılmıştır.

Rapora konu projenin yakın çevresinde yakın tarihte tamamlanmış bir proje bulunmamaktadır. Diğer taraftan ticari ünitelerin varlığı sebebiyle de benzer sayılabilecek sitelerden olumlu yönde bir farklılığa da sahiptir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu proje kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin, projenin olumlu tüm özelliklerinin yansıra onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler ve toplam piyasa değeri aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara yasal kullanım alanları dikkate alınarak KDV hariç **199.350.000,00 TL** takdir edilmiştir.

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

PROJE G VE H BLOK 30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME DETAYI						
Sıra	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Piyasa Değeri (TL)
1	G	1	13	95	₺68.315,79	₺6.490.000,00
2	G	1	16	95	₺68.842,11	₺6.540.000,00
3	G	3	33	95	₺68.842,11	₺6.540.000,00
4	G	4	45	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
5	G	4	54	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
6	G	5	57	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
7	G	5	66	95	₺70.210,53	₺6.670.000,00
8	G	6	69	95	₺70.210,53	₺6.670.000,00
9	G	7	81	95	₺70.210,53	₺6.670.000,00
10	G	8	93	95	₺70.210,53	₺6.670.000,00
11	G	13	153	95	₺71.157,89	₺6.760.000,00
12	G	13	162	95	₺71.157,89	₺6.760.000,00
13	G	16	187	95	₺71.684,21	₺6.810.000,00
14	G	19	226	95	₺71.684,21	₺6.810.000,00
15	H	20	238	95	₺72.315,79	₺6.870.000,00
16	H	Zemin	11	95	₺64.736,84	₺6.150.000,00
17	H	4	48	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
18	H	4	54	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
19	H	5	60	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
20	H	6	78	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
21	H	7	90	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
22	H	8	102	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
23	H	9	108	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
24	H	9	114	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
25	H	10	126	95	₺69.473,68	₺6.600.000,00
26	H	11	138	95	₺70.526,32	₺6.700.000,00
27	H	12	147	95	₺70.526,32	₺6.700.000,00
28	H	17	205	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
29	H	20	244	95	₺71.578,95	₺6.800.000,00
30	H	21	253	95	₺71.578,95	₺6.800.000,00
				Ortalama	₺69.947,37	₺6.645.000,00
					GENEL TOPLAM	**₺199.350.000,00**

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Değer takdiri hesaplamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değer takdiri hesaplamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller, nitelikleri ve kullanım şekilleri itibarıyla bir nakit akışı oluşturmaması sebebi ile indirgeme oranı belirlenmemiş ve İNA yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller, nitelikleri ve kullanım şekilleri itibarıyla bir nakit akışı oluşturmaması sebebi ile indirgeme oranı belirlenmemiş ve İNA yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve 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.
Değerleme konusu projede yer alan 30 adet bağımsız bölümün tamamı tek tip ve aynı brüt alana sahiptir. Farklı kat ve cephede yer almaları neticesinde farklı şerefiyelere sahip olan bu gayrimenkuller için emsal düzeltme tablosunda ortalama bir birim kira değeri hesaplanmış olması sebebi ile doğrudan kapitalizasyon metoduyla bağımsız bölüm bazında değil tamamı için bir piyasa değeri takdiri hesaplanmıştır.
Hesaplamada kullanılan kapitalizasyon oranı 0,04 (25 yıl) seçilirken, aynı projede bulunan benzer nitelikteki kiralık ve satılık değerleri, yakın bölge ve İstanbul genelindeki konutların geri dönüş süreleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Brüt Alan (m^2)	Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri (TL)
95	₺234	₺22.230	₺266.760	/	0,04	**₺6.669.000**

Brüt Alan (m^2)	Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Piyasa Değeri (TL)
2850	₺234	₺666.900	₺8.002.800	/	0,04	**₺200.070.000**

Sonuç olarak gelir yöntemine doğrudan kapitalizasyon metoduna göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için toplamda KDV Hariç **200.070.000,00TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme kapsamında olmaması nedeniyle ayrıca kira değer takdiri yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir. Rapora konu proje özelinde buna yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu proje özelinde buna yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde Konut şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu proje özelinde buna yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu gayrimenkuller, anılan projede yer alan G ve H bloklardaki 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Bölgede ve özellikle bulunduğu yakın çevrede benzer nitelikli taşınmazlar için yapılan araştırmalar neticesinde piyasa birim değeri ve kira birim değeri takdir edilerek hem Pazar yaklaşımı hem de direkt kapitalizasyon yaklaşımıyla birbiriyle uyumlu sonuçlar elde edilmiştir.

Taşınmazların mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerleme yönteminin Pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerleme de Pazar yaklaşımı esas kabul edilmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde proje geliştirilmiş ve halihazırda projenin tamamlanma seviyesinin yaklaşık %90 olduğu gözlemlenmiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerlemeye konu projede yer alan 30 adet bağımsız bölümün tapudaki niteliği ve fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olup Konut amaçlı projelendirilmiştir.

Kat irtifakı kurulu (kat irtifakı tapuları alınmış) 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı projenin genel inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %90 olup, inşaatların yasal izinlerinin (proje, ruhsat) mevcut olduğu ve yapıların da projelerine uygun inşa edildiği görülmüş, eksik kalan kısımların tamamlanma faaliyetlerinin sürdüğü, bu suretle blokların hepsinin kısa bir sürede tamamlanabileceği gözlemlenmiştir. Bağımsız bölümlerin tapu kayıtları tetkik edilmiş ve herhangi bir takyidat ya da alım-satım için sair bir engel bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Blok bazında yapısal anlamda herhangi bir eksikliği veya yasal uygunsuzluğu bulunmayan bu projede, her blok kendi içinde farklı tamamlanma seviyesinde olup, proje kapsamında portföye dahil edilmesi planlanan 30 adet bağımsız bölümün yer aldığı iki blok için ilgili belediye ekiplerince yerinde inceleme yapılarak Yapı Denetim firması tarafından seviye tespit tutanağı %100 olarak düzenlenmiş ve söz konusu tutanak, ilgili belediye Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne teslim edilmiştir. Bu tespit tutanağı temel olarak, yapının inşaat ruhsatına uygun bir şekilde inşa edildiğini göstermekte olup, proje geneli inşaatın ince işleri, ortak alanlar, peyzaj ve sosyal alanlar ile birlikte tamamlandığına ilişkin bir durumu işaret etmemektedir. Bu aşamada, ilgili belediye tarafından da inşaatın tamamlandığına ilişkin incelemelerin yapılması ve gerekli belgelerin tanzim edilmesi beklenmektedir.

III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/d maddesinde ''Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.'' hükmü çerçevesinde, anılan taşınmazların söz konusu hükümdeki tüm şartları sağladığı anlaşılmıştır. Diğer yandan, GYO Tebliği'nin 29/1 maddesinde "Ortaklık portföyünde yer alan arsa, arazi, haklar ve henüz inşaatına başlanmamış projeler ve sermaye piyasası araçları hariç olmak üzere tüm varlıkların oluşabilecek her tür hasara karşı rayiç değerleri dikkate alınarak sigortalanması zorunludur." hükmüne uygun şekilde, inşaat süresi (13.06.2022-15.05.2024 tarihleri arası) ile bakım devresi süresi (15.05.2024-15.05.2025 tarihleri arası) için söz konusu projeyi kapsayan "İnşaat Tüm Riskler Sigorta Poliçesi" de düzenlediği tespit edilmiştir.

Tarafımızca yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde, inşai faaliyetleri devam eden projede yer alan 30 adet bağımsız bölümün GYO Tebliği'nin 22/1-d maddesi çerçevesinde "gayrimenkul projesi'' olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

SONUÇ

6.9 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Nurol GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 Parsel üzerindeki inşaatı devam eden gayrimenkul projesi içerisinde G ve H bloklarda yer alan Konut nitelikli 30 (otuz) adet bağımsız bölümün piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Projede yer alan G ve H Blok içerisindeki 30 adet Konut nitelikli bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **199.350.000-TL** ve Yazıyla; **(Yüzdoksandokuzmilyonüçyüzellibin Türk Lirası)**

KDV (%1) Dahil Toplam Değeri: 201.343.500-*TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$: 32.1881 TL dir.*

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
MEHMET AFŞAR Dijital olarak imzalayan MEHMET AFŞAR Tarih: 2024.04.03 17:32:39 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.04.03 17:33:32 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.04.03 17:34:20 +03'00'

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

7. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

8. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları

Δ İmar Durumu, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Denetim Seviye Tutanakları, İnşaat Sigortası

Δ Proje ve Ruhsat, Ruhsat Süre Uzatımı

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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