



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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



2024.EGYO.23

Aralık, 2024



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                     |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 31.12.2024                                                                                                         |
| <b>Rapor Numarası</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2024.EGYO.23                                                                                                       |
| <b>Raporun Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | İstanbul, Çekmeköy, Taşdelen, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller                                      |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | İstanbul, Çekmeköy, Taşdelen, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller olan 4 Adet Arsa Satış Değer Tespiti |
| <ul style="list-style-type: none"><li>İş bu rapor, Altmışiki (62) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.</li><li>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.</li></ul> |                                                                                                                    |



## İçindekiler

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

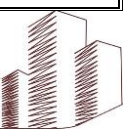


|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                     | 24                                      |
| 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                | 24                                      |
| 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                                                                                                                                                       | 25                                      |
| 4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 25                                      |
| 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....                                                                                                                                                                                              | 25                                      |
| 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                                                                                   | 26                                      |
| 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 26                                      |
| 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                               | 26                                      |
| 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 26                                      |
| 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri .....                                                                                                                                                                                    | 26                                      |
| 4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....                                                                                                                                                                                                          | 26                                      |
| 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                          | 27                                      |
| 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi .....                                                                                                                                                                                                                                              | 27                                      |
| 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                   | 27                                      |
| 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                               | 27                                      |
| 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                                                             | 30                                      |
| 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar .....                                                                                                                                                                            | 30                                      |
| 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                                     | 30                                      |
| 4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları .....                                                                                                                                                                                 | 30                                      |
| <b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>32</b>                               |
| 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                      | 32                                      |
| 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                                                               | 32                                      |
| 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş .....                                                                                                                                                                                   | 32                                      |
| 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş .....                                                                                                                  | 32                                      |
| <b>6. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>34</b>                               |
| 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                                | 34                                      |
| 6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması .....                                                                                                                                                                                 | 34                                      |
| 6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, .....                                                                                                                                          | 34                                      |
| 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi ..... | 35                                      |
| <b>7. EKLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |



**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rapor No ve Tarihi</b>                                             | 2024.EGYO.22 / 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                    | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                         |
| <b>Taşınmazların Açık Adresi</b>                                      | Taşdelen Mahallesi, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller Çekmeköy / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>                                             | İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>                                | Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>İmar Durumu</b>                                                    | Değerleme konusu taşınmazlardan 565 ada 5-7 parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, 7 kat, E:1.40 ve 21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>Değerleme konusu taşınmazlardan 567 ada 2-3 parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut+Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, 7 kat, E:1.60 ve 21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. |
| <b>Kısıtlılık Hali</b>                                                | Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Taşınmazların Mevcut Durumuylla KDV Hariç Toplam Değeri</b>        | <b>TOPLAM: 2.740.572.022,00 ₺</b><br><b>( İkimilyar Yediyüz kırkmilyon Beşyüz yetmiş ikibin Yirmiiki Türk Lirası )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Taşınmazların Mevcut Durumuylla KDV Dahil Toplam Değeri</b>        | <b>TOPLAM: 3.288.686.426,40 ₺</b><br><b>( Üçmilyar İkiyüz seksensekizmilyon Altyüz seksenaltıbin Dörtüzyirmialtı Türk Lirası Kırk Kuruş )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Taşınmazların Kdv Hariç Mevcut Durum EKGYO Payı Değeri</b>         | <b>TOPLAM: 2.725.237.410,00 ₺</b><br><b>( İkimilyar Yediyüz yirmibeşmilyon İkiyüz otuz yedibin Dörtüzyon Türk Lirası )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Taşınmazların Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>            | <b>TOPLAM: 12.400.806.253,50 ₺</b><br><b>( Onikimilyar Dörtüzmilyon Sekizyüz altıbin İkiyüzelliüç Türk Lirası Elli Kuruş )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Taşınmazların Tamamlanması Durumunda Bugünkü EKGYO Payı Değeri</b> | <b>TOPLAM: 4.960.322.501,40 ₺</b><br><b>( Dörtmilyar Dokuzyüz altmışmilyon Üçyüz yirmi ikibin Beşyüzbir Türk Lirası Kırk Kuruş )</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Açıklama</b>                                                       | Değerleme konusu taşınmazlar olan 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller mahallen boş arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                           | Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                       | Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



# Bölüm 1

## RAPOR BİLGİLERİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.22

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

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

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

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

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.22

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller olan "Arsa" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

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

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

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



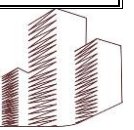
## Bölüm 2

### DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

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

**FORM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



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

### 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

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

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

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

### 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

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

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

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

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller Olan "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



## Bölüm 3

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

### 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

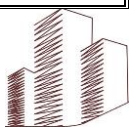


**İstanbul İli:**

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

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

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz İklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos



aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

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

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

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

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

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

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



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

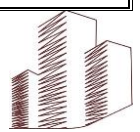
**Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik:** İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet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

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

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

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

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



oluşturmuştur. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

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

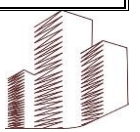
**Ulaşım ve Altyapı:** İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik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



### Çekmeköy İlçesi:

Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, doğal güzellikleri ve modern konut projeleri ile dikkat çeken bir ilçedir. Özellikle doğa ile iç içe olması, gelişmiş altyapısı ve sakin yaşam ortamı ile İstanbul'un diğer yoğun ilçelerine alternatif bir yaşam sunmaktadır. Çekmeköy'ün hızla gelişen ulaşım olanakları, konut projeleri ve sosyo-kültürel alanları, ilçeyi cazip bir yerleşim alanı haline getirmektedir. Gelecek yıllarda altyapı ve ulaşım yatırımlarının artmasıyla birlikte Çekmeköy'ün İstanbul'un tercih edilen yerleşim alanlarından biri olarak önemini koruması beklenmektedir.

**Konumsal Özellikler:** Çekmeköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almakta olup, kuzeyde Şile, doğuda Ömerli Barajı, güneyde Ümraniye ve batıda Beykoz ilçeleri ile komşudur. İstanbul'un diğer merkezi ilçelerine göre daha az yoğun olan



Çekmeköy, büyük yeşil alanları, ormanlık bölgeleri ve doğal yapısıyla sakin bir yaşam ortamı sunmaktadır. Çekmeköy, İstanbul'un doğasına yakın konumu ve temiz havası nedeniyle, şehir hayatının karmaşasından uzaklaşmak isteyenler için cazip bir bölge haline gelmiştir.

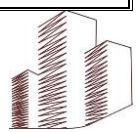
**Tarihî Gelişim:** Çekmeköy'ün tarihî kökenleri, Bizans ve Osmanlı dönemine kadar uzanmaktadır. İlçenin bulunduğu bölge, Osmanlı İmparatorluğu döneminde İstanbul'un su kaynaklarından faydalanmak amacıyla su kemerleri ve barajlar yapılmış bir bölgedir. Tarih boyunca daha çok kırsal bir yerleşim yeri olarak bilinen Çekmeköy, 20. yüzyılın sonlarına kadar köy niteliğinde bir yerleşim iken, 1990'lardan sonra kentsel dönüşüm ve konut projeleri ile hızla gelişmeye başlamıştır. Çekmeköy, 2009 yılında İstanbul'un ilçesi olarak bağımsız statü kazanmış ve bu tarihten itibaren modern bir yerleşim alanı olarak gelişimini sürdürmüştür.

**Ekonomik Yapı:** Çekmeköy, İstanbul'un sanayi ve ticaret merkezlerinden uzak, daha çok konut projeleri ve küçük işletmelerin bulunduğu bir ilçedir. İlçede, ağırlıklı olarak orta ve üst gelir grubuna hitap eden konut projeleri öne çıkmaktadır. Ekonomik faaliyetler daha çok yerel işletmeler, ticari alanlar ve küçük ölçekli işletmeler tarafından yürütülmekte olup, büyük sanayi tesisleri Çekmeköy'de yaygın değildir. Çekmeköy'de son yıllarda alışveriş merkezleri, market zincirleri ve küçük ölçekli ticari işletmelerin sayısında artış yaşanmış; bu da ilçe ekonomisinin canlanmasına katkıda bulunmuştur.

**Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler:** Çekmeköy, doğal yapısı ve geniş yeşil alanları ile İstanbul'un doğa ile iç içe yaşayan ilçelerinden biridir. İlçede çok sayıda park, mesire alanı, yürüyüş ve bisiklet parkurları bulunmaktadır. Özellikle Taşdelen ve Alemdağ ormanları, bölge halkına sosyal etkinlikler ve doğa ile iç içe vakit geçirme imkânı sağlamaktadır. İlçede sosyal ve kültürel etkinlikler, belediye tarafından düzenlenen çeşitli festivaller ve açık hava etkinlikleri ile desteklenmektedir. Çekmeköy Belediyesi'ne ait kültür merkezleri, çeşitli sanatsal etkinlikler ve kurslarla bölge halkının sosyo-kültürel yaşamına katkıda bulunmaktadır.

**Demografik Özellikler:** Çekmeköy, özellikle 1990'lı yıllardan sonra hızla göç alarak nüfusunu artırmıştır. İlçede eğitim seviyesi yüksek olan orta ve üst gelir grubuna hitap eden konut projeleri yoğunlukta olup, bu durum demografik yapıyı etkilemektedir. İlçede genç nüfus oranı yüksek olup, ailelerin tercih ettiği bir yerleşim alanı haline gelmiştir. İstanbul'un diğer merkezi ilçelerine göre daha az kalabalık olan Çekmeköy, doğayla iç içe yaşam alanları sunmasıyla dikkat çekmektedir. Aynı zamanda ilçede eğitim kurumlarının sayısı giderek artmakta ve bu durum demografik yapının çeşitlenmesine katkıda bulunmaktadır.

**Ulaşım ve Altyapı:** Çekmeköy, İstanbul'un ulaşım olanakları gelişen ilçelerinden biridir. İlçeye kara yolu ile erişim sağlanmakta olup, özellikle Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı'nın hizmete girmesiyle İstanbul'un merkezi noktalarına ulaşım kolaylaşmıştır. Çekmeköy, TEM Otoyolu'na yakın konumda olup, İstanbul'un diğer ilçelerine kara yoluyla da erişim sağlamaktadır. Son yıllarda Çekmeköy'de kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte modern altyapı çalışmaları yapılmış ve altyapı sistemleri geliştirilmiştir.



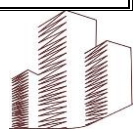
### 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller olan “Arsa” vasıflı taşınmazlardır.

### 3.1.3. Tanımı:

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada, 5 Parsel olan 21.906,93 m<sup>2</sup> alanlı “Arsa” vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada, 7 Parsel olan 13.214,20 m<sup>2</sup> alanlı “Arsa” vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 567 Ada, 2 Parsel olan 11.938,26 m<sup>2</sup> alanlı “Arsa” vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.



- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 567 Ada, 3 Parsel olan 11.911,46 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

| TAPU BİLGİLERİ  |                                                          |     |        |                          |            |          |      |        |
|-----------------|----------------------------------------------------------|-----|--------|--------------------------|------------|----------|------|--------|
| İL              | İstanbul                                                 |     |        |                          |            |          |      |        |
| İLÇE            | Çekmeköy                                                 |     |        |                          |            |          |      |        |
| MAHALLE         | Taşdelen                                                 |     |        |                          |            |          |      |        |
| MEVKİİ          | Eskişehir                                                |     |        |                          |            |          |      |        |
| MALİK           | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |     |        |                          |            |          |      |        |
| HİSSE PAY/PAYDA | 1/1                                                      |     |        |                          |            |          |      |        |
| NİTELİK         | Arsa                                                     |     |        |                          |            |          |      |        |
| SIRA            | TAŞINMAZ ID                                              | ADA | PARSEL | YÜZÖLÇÜM                 | TARİH      | YEVİMİYE | CİLT | SAHİFE |
| 1               | 117174095                                                | 565 | 5      | 21.906,93 m <sup>2</sup> | 23.11.2023 | 39411    | 65   | 6449   |
| 2               | 117174096                                                | 565 | 7      | 13.214,20 m <sup>2</sup> | 23.11.2023 | 39411    | 66   | 6450   |
| 3               | 124130409                                                | 567 | 2      | 11.938,26 m <sup>2</sup> | 23.11.2023 | 39411    | 67   | 6569   |
| 4               | 124130410                                                | 567 | 3      | 11.911,46 m <sup>2</sup> | 23.11.2023 | 39439    | 67   | 6570   |

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

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

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

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

Çekmeköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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

| YENİ YAPI RUHSATLARI |     |        |      |                   |            |              |       |        |                              |                  |              |            |                          |
|----------------------|-----|--------|------|-------------------|------------|--------------|-------|--------|------------------------------|------------------|--------------|------------|--------------------------|
| SIRA NO              | ADA | PARSEL | BLOK | BELGE TÜRÜ        | BELGE NO   | BELGE TARİHİ | KONUT | DÜKKAN | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT ADEDİ | MESKEN ALANI | ORTAK ALAN | İNŞAAT ALANI             |
| 1                    | 567 | 2      | A    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7416    | 76    | 0      | 76                           | 8                | 7056,76      | 4.587,76   | 11.644,52 m <sup>2</sup> |
| 2                    | 567 | 2      | B    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7416    | 62    | 0      | 62                           | 9                | 5764,71      | 5.664,49   | 11.429,20 m <sup>2</sup> |
| 3                    | 567 | 2      | C    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7416    | 86    | 0      | 86                           | 9                | 8246,32      | 7.378,20   | 15.624,52 m <sup>2</sup> |
| 4                    | 567 | 2      | A    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7417    | 87    | 0      | 87                           | 8                | 6759,99      | 4.904,65   | 11.664,64 m <sup>2</sup> |
| 5                    | 567 | 3      | B    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7417    | 38    | 0      | 38                           | 8                | 2781,19      | 1.906,84   | 4.688,03 m <sup>2</sup>  |
| 6                    | 567 | 3      | C    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7417    | 24    | 0      | 24                           | 6                | 3410,07      | 2.385,07   | 5.795,14 m <sup>2</sup>  |
| 7                    | 567 | 3      | D    | YENİ YAPI RUHSATI | 29.12.2024 | 2024/7417    | 83    | 0      | 83                           | 9                | 8066,63      | 7.760,38   | 15.827,01 m <sup>2</sup> |

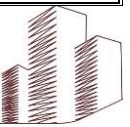
Not: Yapılara ait ruhsat bilgisi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

11.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar olan 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parsellerin gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı olup, mevcut kullanımı kısmen uyumludur.

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

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazlardan;



- Taşdelen Mahallesi 565 Ada 5-7 Parseller "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına 08.10.2021 tarihli ve 23317 yevmiye ile Satış işlemiyle tescil edilmiştir.

- Taşdelen Mahallesi 567 Ada 2-3 Parseller "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına 05.10.2022 tarihli ve 26136 yevmiye ile İfraz İşlem (TSM) işlemiyle tescil edilmiştir.

### 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

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

#### Beyanlar Hanesinde:

- " 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır. ( 04.10.2021 - 22573 )

- " Diğer (Konusu: REZERV YAPI ALANIDIR. ) Tarih: - Sayı: -" beyanı bulunmaktadır. ( 08.10.2021 - 23309 )

#### Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

#### Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

### 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 565 ada 5-7 parseller mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 7 kat, E:1.60 ve Hmax: 21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 567 ada 2-3 parseller mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayırık nizam, 7 kat, E:1.40 ve Hmax: 21.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

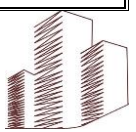
#### 3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

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

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

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

### 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı



**hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.**

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

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

Taşınmazlar hâlihazırda arsa niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

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

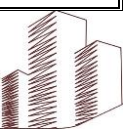
Değerleme konusu taşınmazlar olan 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parsellerin ana gayrimenkulün niteliği "Arsa" vasıflı olup, hali hazırda boş arsadır şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

**3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak 11.05.2023 tarih 30491 sayılı noter onaylı sözleşme bulunmaktadır.

Sözleşmeye göre yüklenici firma (İZKA Gayrimenkul İnşaat A.Ş.) Arsa satışı karşılığı satış toplam geliri olarak öngördüğü 12.010.000.000 TL+KDV üzerinden Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %40 oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 4.804.000.000 TL + KDV'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

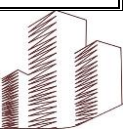
Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı %60 olup Yüklenici Payı Toplam Geliri de 7.206.000.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir



## Bölüm 4

# DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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



#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

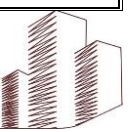
Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi, 565 Ada 5-7 Parseller ile 567 Ada 2-3 Parseller olan "Arsa" vasıflı arazilerdir. İstanbul Şile Otoyolu ile Ankara Caddesi'nin kesişiminde yer alan bölge, Çekmeköy ilçesinin hızla gelişen ve dönüşen bir noktasını oluşturur. Şile Otoyolu'nun sağladığı hızlı şehirlerarası bağlantılar, bölgeyi İstanbul'un merkezi iş alanlarına ve Anadolu'ya bağlayan önemli bir ulaşım koridoru haline getirirken, Ankara Caddesi de Çekmeköy'ün iç ulaşım ağındaki önemli arterlerden biri olarak trafiği rahatlatır ve bölgeye kolay erişim sağlar. Bu kesişim, özellikle son yıllarda büyük konut projeleri, ofis binaları, alışveriş merkezleri ve ticaret alanlarıyla değer kazanmış, ekonomik canlılık açısından önemli bir merkez olmuştur. Gelişen altyapı ile birlikte bölgede çok sayıda yeni yaşam alanı ve sosyal olanaklar inşa edilmekte, yeşil alanlar ve parklar da artırılarak sakinlerine konforlu bir yaşam imkânı sunulmaktadır. Ayrıca, çevredeki eğitim kurumları, sağlık hizmetleri ve alışveriş olanakları ile bölge, hem yatırımcılar hem de sakinler için cazip bir yer haline gelmiştir. Bu yoğun gelişim ve dönüşüm süreci, bölgenin Çekmeköy'ün modern ve prestijli merkezlerinden biri olmasını sağlamaktadır.

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

###### Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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



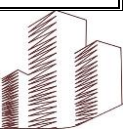
Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

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

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

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

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



## Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

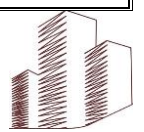
Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar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

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

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

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

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



2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkiye bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

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

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

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

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

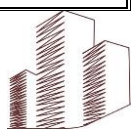
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

#### 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;



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

**4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Konum Özelliği        | : Konut Bölgesi               |
| Yapılaşma Yoğunluğu   | : % 50                        |
| Çevresel Gelişim Hızı | : Orta                        |
| Yapılaşma Türü        | : Parsel Bazlı                |
| İnşaat Tarzı          | : Betonarme, Yığma, Prefabrik |
| İnşaat Nizamı         | : Ayrık                       |
| Binanın Kat Adedi     | : -                           |
| Yapı Sınıfı           | : -                           |
| Deprem Bölgesi        | : 1. Derece                   |
| Deprem Hasar Durumu   | : -                           |
| Onarım/Güçlendirme    | : -                           |
| İskan Belgesi         | : -                           |
| Yaşı                  | : -                           |
| Malzeme Durumu        | : -                           |
| İşçilik Durumu        | : -                           |
| Elektrik              | : Şebeke                      |
| Su                    | : Şebeke                      |
| Kanalizasyon          | : Şebeke                      |
| Otopark               | : -                           |
| Asansör               | : -                           |
| Jeneratör             | : -                           |
| Güvenlik              | : -                           |
| Yangın Merdiveni      | : -                           |

**4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların denize sıfır bölgede yer alması
- Bölgede genel olarak villa yapılaşması olması
- Yazlık bölgesinde yer alması

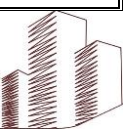
**Olumsuz Etkenler:**

- Taşınmazların sit alanında yer alması
- Taşınmazlardan karayolunun yeni gelişen bölgesinde yer alması
- Yapılaşmanın düşük olması

**4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.



- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

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

##### 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

##### 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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

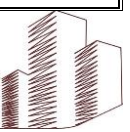
Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir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

#### 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

#### 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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



#### 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konut alanların m<sup>2</sup> birim fiyatının 90.000 -100.000,-₺/m<sup>2</sup> civarında olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı ~%10 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %50 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %40 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

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

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %15 oranında iskonto yapılmıştır.

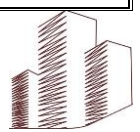
#### 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

#### 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Denize yakın bölgelerde yer alan, aynı zamanda sit alanı içerisinde bulunan veya yapılaşma izni verilen arsalar, emsal değerlerini belirlemek amacıyla kapsamlı bir şekilde incelenmiş ve araştırılmıştır. Bu arsalar, doğal çevre koşulları, imar planları, yapılaşma koşulları ve çevresel etmenler göz önünde bulundurularak detaylı bir şekilde değerlendirilmiştir. Emsal araştırmasında, bölgedeki mevcut inşaat yoğunluğu, yapılaşma izinleri ve yerel yönetimlerin sunduğu potansiyel fırsatlar da dikkate alınmıştır.

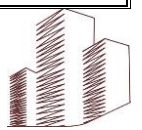
| KONUT EMSAL TABLOSU |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |
|---------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| EMSAL NO            | İLAN VEREN KİŞİ   | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                                                               | SATIŞ FİYATI (₺) | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT (₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                   | Mef Gayrimenkul   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Emlak Konut Çınarköy Evleri sitesinde bulunan binanın 1. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 160 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 15.590.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 15.590.000 ₺     | 160,00 m <sup>2</sup>       | 97.437,50 ₺/m <sup>2</sup>      |
|                     | 0 (532) 385 09 19 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |
| 2                   | Sahibinden        | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Emlak Konut Çınarköy Evleri sitesinde bulunan binanın 4. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 200 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 21.000.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 21.000.000 ₺     | 200,00 m <sup>2</sup>       | 105.000,00 ₺/m <sup>2</sup>     |
|                     | 0 (555) 606 82 87 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |
| 3                   | Başak Emlak       | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Emlak Konut Çınarköy Evleri sitesinde bulunan binanın 6. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 65 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 6.450.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.   | 6.450.000 ₺      | 65,00 m <sup>2</sup>        | 99.230,77 ₺/m <sup>2</sup>      |
|                     | 0 (533) 721 51 58 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |
| 4                   | Mef Gayrimenkul   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Emlak Konut Çınarköy Evleri sitesinde bulunan binanın 2. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 122 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 12.435.760 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 12.435.760 ₺     | 122,00 m <sup>2</sup>       | 101.932,46 ₺/m <sup>2</sup>     |
|                     | 0 (532) 385 09 19 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |
| 5                   | Caasa Gayrimenkul | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Dap Yapı Ormanköy sitesinde bulunan binanın 3. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 115 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 11.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.           | 11.500.000 ₺     | 115,00 m <sup>2</sup>       | 100.000,00 ₺/m <sup>2</sup>     |
|                     | 0 (549) 791 08 16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |
| 6                   | Gista Gayrimenkul | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Dap Yapı Ormanköy sitesinde bulunan binanın 4. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 125 m <sup>2</sup> brüt kullanım alanlı mesken 12.100.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.           | 12.100.000 ₺     | 125,00 m <sup>2</sup>       | 96.800,00 ₺/m <sup>2</sup>      |
|                     | 0 (532) 348 38 30 |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                             |                                 |



|   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                       |                             |
|---|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|
| 7 | Coldwell Banker Bridge | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Ağaoğlu Çekmeköy Park sitesinde bulunan binanın 6. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 124 m2 brüt kullanım alanlı mesken 12.000.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.  | 12.000.000 ₺ | 124,00 m <sup>2</sup> | 96.774,19 ₺/m <sup>2</sup>  |
|   | 0 (536) 684 78 12      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                       |                             |
| 8 | Coldwell Banker Bridge | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Ağaoğlu Çekmeköy Park sitesinde bulunan binanın 13. normal katında yer alan 3+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 190 m2 brüt kullanım alanlı mesken 20.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 20.500.000 ₺ | 190,00 m <sup>2</sup> | 107.894,74 ₺/m <sup>2</sup> |
|   | 0 (545) 629 41 13      |                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                       |                             |

| KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU                       |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                             |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| EMSAL NO                                          | EMSAL-1                    | EMSAL-2                    | EMSAL-3                    | EMSAL-4                    | EMSAL-5                    | EMSAL-6                    | EMSAL-7                    | EMSAL-8                     |
| EMSAL DURUMU                                      | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                     |
| NİTELİK                                           | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                      | KONUT                       |
| İLANA VEREN KİŞİ                                  | Mef Gayrimenkul            | Sahibinden                 | Başak Emlak                | Mef Gayrimenkul            | Caasa Gayrimenkul          | Gista Gayrimenkul          | Coldwell Banker Bridge     | Coldwell Banker Bridge      |
| İLANA VEREN TELEFON NO                            | 0 (532) 385 09 19          | 0 (555) 606 82 87          | 0 (533) 721 51 58          | 0 (532) 385 09 19          | 0 (549) 791 08 16          | 0 (532) 348 38 30          | 0 (536) 684 78 12          | 0 (545) 629 41 13           |
| DAİRE TİPİ                                        | 3+1                        | 3+1                        | 1+1                        | 2+1                        | 2+1                        | 2+1                        | 2+1                        | 3+1                         |
| SATIŞ FİYATI ( ₺ )                                | 15.590.000 ₺               | 21.000.000 ₺               | 6.450.000 ₺                | 12.435.760 ₺               | 11.500.000 ₺               | 12.100.000 ₺               | 12.000.000 ₺               | 20.500.000 ₺                |
| PAZARLIK ORANI                                    | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                         |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                      | 14.031.000 ₺               | 18.900.000 ₺               | 5.805.000 ₺                | 11.192.184 ₺               | 10.350.000 ₺               | 10.890.000 ₺               | 10.800.000 ₺               | 18.450.000 ₺                |
| BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )                      | 160,00 m <sup>2</sup>      | 200,00 m <sup>2</sup>      | 65,00 m <sup>2</sup>       | 122,00 m <sup>2</sup>      | 115,00 m <sup>2</sup>      | 125,00 m <sup>2</sup>      | 124,00 m <sup>2</sup>      | 190,00 m <sup>2</sup>       |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 87.693,75 ₺/m <sup>2</sup> | 94.500,00 ₺/m <sup>2</sup> | 89.307,69 ₺/m <sup>2</sup> | 91.739,21 ₺/m <sup>2</sup> | 90.000,00 ₺/m <sup>2</sup> | 87.120,00 ₺/m <sup>2</sup> | 87.096,77 ₺/m <sup>2</sup> | 97.105,26 ₺/m <sup>2</sup>  |
| İÇ DEKORASYON DURUMU                              | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                      |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ                          | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                          |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                     | KÜÇÜK                      | BENZER                     | BENZER                     | BENZER                      |
| ALAN DÜZELTMESİ                                   | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                          |
| YAPI YAŞI DURUMU                                  | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                       | YENİ                        |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ                              | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                          |
| KAT DURUMU                                        | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                    | ARA KAT                     |
| KAT DÜZELTMESİ                                    | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                          |
| KONUM DURUMU                                      | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                       | KÖTÜ                        |
| KONUM DÜZELTMESİ                                  | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                          |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                         | 5%                          |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 92.078,44 ₺/m <sup>2</sup> | 99.225,00 ₺/m <sup>2</sup> | 93.773,08 ₺/m <sup>2</sup> | 96.326,17 ₺/m <sup>2</sup> | 94.500,00 ₺/m <sup>2</sup> | 91.476,00 ₺/m <sup>2</sup> | 91.451,61 ₺/m <sup>2</sup> | 101.960,53 ₺/m <sup>2</sup> |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 95.098,85 ₺/m <sup>2</sup> |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                             |

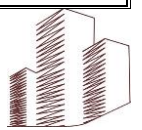
| DÜKKAN EMSAL TABLOSU |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                              |                                  |
|----------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL NO             | İLÂN VEREN KİŞİ       | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SATIŞ FİYATI ( ₺ ) | BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                    | Century 21 Ata        | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + 1. normal + 2. normal katında yer alan, brüt 80 m2 zemin, 80 m2 1. normal kat, 80 m2 2. normal kat olup toplamda brüt 240 m2 dükkan 23.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın üst kat alanları 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 133 m2 brüt alandan oluşmaktadır. | 23.000.000 ₺       | 240,00 m <sup>2</sup>        | 95.833,33 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                      | 0 (532) 283 41 41     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                              |                                  |
| 2                    | Remax Ragnas          | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 160 m2 bodrum, 160 m2 zemin olup toplamda brüt 320 m2 dükkan 16.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 192 m2 brüt alandan oluşmaktadır.                                          | 16.000.000 ₺       | 320,00 m <sup>2</sup>        | 50.000,00 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                      | 0 (532) 240 23 54     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                              |                                  |
| 3                    | Best Up Gayrimenkul   | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 150 m2 bodrum, 150 m2 zemin olup toplamda brüt 300 m2 dükkan 13.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 180 m2 brüt alandan oluşmaktadır.                                          | 13.000.000 ₺       | 300,00 m <sup>2</sup>        | 43.333,33 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                      | 0 (541) 249 81 30     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                              |                                  |
| 4                    | Çakıroğlu Gayrimenkul | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 100 m2 bodrum, 110 m2 zemin olup toplamda brüt 210 m2 dükkan 16.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 130 m2 brüt alandan oluşmaktadır.                                          | 16.000.000 ₺       | 210,00 m <sup>2</sup>        | 76.190,48 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                      | 0 (544) 398 08 05     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                              |                                  |
| 5                    | Sahibinden            | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin + 1. normal katında yer alan, brüt 100 m2 bodrum, 90 m2 zemin, 80 m2 1. normal kat olup toplamda brüt 270 m2 dükkan 25.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta                                                                                                                                                                           | 25.000.000 ₺       | 270,00 m <sup>2</sup>        | 92.592,59 ₺/m <sup>2</sup>       |
|                      | 0 (553) 058 35 51     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                              |                                  |



|   |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                       |                            |
|---|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------|
|   |                                          | olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın üst kat alanı 1/3 oranında, bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 137 m2 brüt alandan oluşmaktadır.                                                                                                                                                                            |              |                       |                            |
| 6 | My Home Gayrimenkul<br>0 (532) 587 65 36 | Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 90 m2 bodrum, 90 m2 zemin olup toplamda brüt 180 m2 dükkan 13.500.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 108 m2 brüt alandan oluşmaktadır. | 13.500.000 ₺ | 180,00 m <sup>2</sup> | 75.000,00 ₺/m <sup>2</sup> |

| DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU                      |                             |                             |                             |                             |                             |                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EMSAL NO                                          | EMSAL-1                     | EMSAL-2                     | EMSAL-3                     | EMSAL-4                     | EMSAL-5                     | EMSAL-6                     |
| EMSAL DURUMU                                      | SATILIK                     | SATILIK                     | SATILIK                     | SATILIK                     | SATILIK                     | SATILIK                     |
| NİTELİK                                           | DÜKKAN                      | DÜKKAN                      | DÜKKAN                      | DÜKKAN                      | DÜKKAN                      | DÜKKAN                      |
| İLANA VEREN KİŞİ                                  | Century 21 Ata              | Remax Ragnas                | Best Up Gayrimenkul         | Çakıroğlu Gayrimenkul       | Sahibinden                  | My Home Gayrimenkul         |
| İLANA VEREN TELEFON NO                            | 0 (532) 283 41 41           | 0 (532) 240 23 54           | 0 (541) 249 81 30           | 0 (544) 398 08 05           | 0 (553) 058 35 51           | 0 (532) 587 65 36           |
| DÜKKAN TİPİ                                       | ÜÇ KATLI DÜKKAN             | DEPOLU                      | DEPOLU                      | DEPOLU                      | ÜÇ KATLI DÜKKAN             | DEPOLU                      |
| SATIŞ FİYATI ( ₺ )                                | 23.000.000 ₺                | 16.000.000 ₺                | 13.000.000 ₺                | 16.000.000 ₺                | 25.000.000 ₺                | 13.500.000 ₺                |
| PAZARLIK ORANI                                    | 10%                         | 10%                         | 10%                         | 10%                         | 10%                         | 10%                         |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                      | 20.700.000 ₺                | 14.400.000 ₺                | 11.700.000 ₺                | 14.400.000 ₺                | 22.500.000 ₺                | 12.150.000 ₺                |
| TOPLAM BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> )               | 240,00 m <sup>2</sup>       | 320,00 m <sup>2</sup>       | 300,00 m <sup>2</sup>       | 210,00 m <sup>2</sup>       | 270,00 m <sup>2</sup>       | 180,00 m <sup>2</sup>       |
| BODRUM KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/5 )       | 0,00 m <sup>2</sup>         | 160,00 m <sup>2</sup>       | 150,00 m <sup>2</sup>       | 100,00 m <sup>2</sup>       | 100,00 m <sup>2</sup>       | 90,00 m <sup>2</sup>        |
| ZEMİN KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/1 )        | 80,00 m <sup>2</sup>        | 160,00 m <sup>2</sup>       | 150,00 m <sup>2</sup>       | 110,00 m <sup>2</sup>       | 90,00 m <sup>2</sup>        | 90,00 m <sup>2</sup>        |
| ASMA KAT ALANI ( m <sup>2</sup> ) ( 1/3 )         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 80,00 m <sup>2</sup>        | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| 1. KAT ALANI ( 1/3 )                              | 160,00 m <sup>2</sup>       | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN                           | 133 m <sup>2</sup>          | 192 m <sup>2</sup>          | 180 m <sup>2</sup>          | 130 m <sup>2</sup>          | 137 m <sup>2</sup>          | 108 m <sup>2</sup>          |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 155.250,00 ₺/m <sup>2</sup> | 75.000,00 ₺/m <sup>2</sup>  | 65.000,00 ₺/m <sup>2</sup>  | 110.769,23 ₺/m <sup>2</sup> | 164.634,15 ₺/m <sup>2</sup> | 112.500,00 ₺/m <sup>2</sup> |
| İÇ DEKORASYON DURUMU                              | BAKIMLI                     | BAKIMSIZ                    | BAKIMSIZ                    | BAKIMLI                     | BAKIMLI                     | BAKIMSIZ                    |
| İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ                          | 0%                          | 25%                         | 30%                         | 0%                          | 0%                          | 20%                         |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      | BENZER                      |
| ALAN DÜZELTMESİ                                   | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          | 0%                          |
| YAPI YAŞI DURUMU                                  | YENİ                        | ESKİ                        | ESKİ                        | YENİ                        | YENİ                        | YENİ                        |
| YAPI YAŞI DÜZELTMESİ                              | 0%                          | 25%                         | 25%                         | 5%                          | 0%                          | 0%                          |
| CEPHE DURUMU                                      | BULVAR CEPHE                | SOKAK CEPHE                 | SOKAK CEPHE                 | CADDE CEPHE                 | BULVAR CEPHE                | BULVAR CEPHE                |
| CEPHE DÜZELTMESİ                                  | -5%                         | 25%                         | 30%                         | 10%                         | -10%                        | 5%                          |
| TİCARİ POTANSİYEL DURUMU                          | SEYREK                      | SEYREK                      | ÇOK SEYREK                  | SEYREK                      | YOĞUN                       | YOĞUN                       |
| TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ                      | 20%                         | 20%                         | 30%                         | 20%                         | 20%                         | 20%                         |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 15%                         | 90%                         | 115%                        | 35%                         | 10%                         | 45%                         |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 178.537,50 ₺/m <sup>2</sup> | 142.500,00 ₺/m <sup>2</sup> | 139.750,00 ₺/m <sup>2</sup> | 149.538,46 ₺/m <sup>2</sup> | 181.097,56 ₺/m <sup>2</sup> | 163.125,00 ₺/m <sup>2</sup> |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 159.091,42 ₺/m <sup>2</sup> |                             |                             |                             |                             |                             |

| ARSA EMSAL TABLOSU |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                              |                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------------|
| EMSAL NO           | İLÂN VEREN KİŞİ                                            | AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                 | SATIŞ FİYATI ( ₺ ) | BRÜT ALAN ( m <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) |
| 1                  | Üçel Gayrimenkul Yapı<br>0 (543) 349 67 30                 | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.00, Konut imarlı, Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 875 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 57.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.              | 57.000.000 ₺       | 875,00 m <sup>2</sup>        | 65.142,86 ₺/m <sup>2</sup>       |
| 2                  | Asist Yeniköy Lüks Konut Danışmanlığı<br>0 (536) 336 81 41 | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 0.60, Konut imarlı, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 2.721 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 125.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.           | 125.000.000 ₺      | 2.721,00 m <sup>2</sup>      | 45.938,99 ₺/m <sup>2</sup>       |
| 3                  | Csg Group Gayrimenkul<br>0 (541) 895 58 94                 | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut imarlı, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 388 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 48.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.                       | 48.000.000 ₺       | 388,00 m <sup>2</sup>        | 123.711,34 ₺/m <sup>2</sup>      |
| 4                  | Coldwell Banker Real<br>0 (532) 683 82 80                  | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan E: 1.00, Konut + Ticaret imarlı, Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 1.492 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 149.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. | 149.000.000 ₺      | 1.492,00 m <sup>2</sup>      | 99.865,95 ₺/m <sup>2</sup>       |
| 5                  | Sahibinden<br>0 (532) 789 38 25                            | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, Konut + Ticaret imarlı, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 204 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 17.800.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.            | 17.800.000 ₺       | 204,00 m <sup>2</sup>        | 87.254,90 ₺/m <sup>2</sup>       |
| 6                  | Ayze İnşaat<br>0 (532) 675 78 22                           | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, Konut + Ticaret imarlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 143 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 11.500.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.            | 11.500.000 ₺       | 143,00 m <sup>2</sup>        | 80.419,58 ₺/m <sup>2</sup>       |
| 7                  | Royal Team Gayrimenkul Danışmanlık<br>0 (546) 561 43 69    | Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan, Konut + Ticaret imarlı, Hmax: 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 210 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 13.800.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.            | 13.800.000 ₺       | 210,00 m <sup>2</sup>        | 65.714,29 ₺/m <sup>2</sup>       |



| ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU                        |                            |                                       |                             |                            |                            |                            |                                    |
|---------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| EMSAL NO                                          | EMSAL-1                    | EMSAL-2                               | EMSAL-3                     | EMSAL-4                    | EMSAL-5                    | EMSAL-6                    | EMSAL-7                            |
| EMSAL DURUMU                                      | SATILIK                    | SATILIK                               | SATILIK                     | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                    | SATILIK                            |
| NİTELİK                                           | ARSA                       | ARSA                                  | ARSA                        | ARSA                       | ARSA                       | ARSA                       | ARSA                               |
| İLANA VEREN KİŞİ                                  | Üçel Gayrimenkul Yapı      | Asist Yeniköy Lüks Konut Danışmanlığı | Csg Group Gayrimenkul       | Coldwell Banker Real       | Sahibinden                 | Ayze İnşaat                | Royal Team Gayrimenkul Danışmanlık |
| İLANA VEREN TELEFON NO                            | 0 (543) 349 67 30          | 0 (536) 336 81 41                     | 0 (541) 895 58 94           | 0 (532) 683 82 80          | 0 (532) 789 38 25          | 0 (532) 675 78 22          | 0 (546) 561 43 69                  |
| İMAR DURUMU                                       | KONUT                      | KONUT                                 | KONUT                       | KONUT+TİCARET              | KONUT+TİCARET              | KONUT+TİCARET              | KONUT+TİCARET                      |
| SATIŞ FİYATI ( ₺ )                                | 57.000.000 ₺               | 125.000.000 ₺                         | 48.000.000 ₺                | 149.000.000 ₺              | 17.800.000 ₺               | 11.500.000 ₺               | 13.800.000 ₺                       |
| PAZARLIK ORANI                                    | 10%                        | 10%                                   | 10%                         | 10%                        | 10%                        | 10%                        | 10%                                |
| PAZARLIK SONRASI FİYAT ( ₺ )                      | 51.300.000 ₺               | 112.500.000 ₺                         | 43.200.000 ₺                | 134.100.000 ₺              | 16.020.000 ₺               | 10.350.000 ₺               | 12.420.000 ₺                       |
| ARAZİ ALANI ( m <sup>2</sup> )                    | 875,00 m <sup>2</sup>      | 2.721,00 m <sup>2</sup>               | 388,00 m <sup>2</sup>       | 1.492,00 m <sup>2</sup>    | 204,00 m <sup>2</sup>      | 143,00 m <sup>2</sup>      | 210,00 m <sup>2</sup>              |
| BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )                  | 58.628,57 ₺/m <sup>2</sup> | 41.345,09 ₺/m <sup>2</sup>            | 111.340,21 ₺/m <sup>2</sup> | 89.879,36 ₺/m <sup>2</sup> | 78.529,41 ₺/m <sup>2</sup> | 72.377,62 ₺/m <sup>2</sup> | 59.142,86 ₺/m <sup>2</sup>         |
| TOPOĞRAFİK DURUMU                                 | DÜZ                        | AZ EĞİMLİ                             | DÜZ                         | DÜZ                        | DÜZ                        | DÜZ                        | DÜZ                                |
| TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ                       | 0%                         | 0%                                    | 0%                          | 0%                         | 0%                         | 0%                         | 0%                                 |
| ALAN BÜYÜKLÜĞÜ                                    | BENZER                     | BENZER                                | BENZER                      | BENZER                     | KÜÇÜK                      | KÜÇÜK                      | KÜÇÜK                              |
| ALAN DÜZELTMESİ                                   | 0%                         | 0%                                    | 0%                          | 0%                         | -5%                        | -10%                       | -10%                               |
| YAPILAŞMA DURUMU                                  | BENZER                     | BENZER                                | YOĞUN                       | YOĞUN                      | YOĞUN                      | YOĞUN                      | BENZER                             |
| YAPILAŞMA DÜZELTMESİ                              | 0%                         | 0%                                    | -15%                        | -15%                       | -5%                        | -5%                        | 0%                                 |
| LEJANT DURUMU                                     | BENZER                     | BENZER                                | BENZER                      | İYİ                        | İYİ                        | İYİ                        | İYİ                                |
| LEJANT DÜZELTMESİ                                 | 0%                         | 0%                                    | 0%                          | -5%                        | -5%                        | -5%                        | -5%                                |
| KONUM DURUMU                                      | SOKAK-BULVAR               | SOKAK                                 | BULVAR                      | CADDE-SOKAK                | CADDE-SOKAK                | SOKAK-BULVAR               | SOKAK                              |
| KONUM DÜZELTMESİ                                  | 0%                         | -25%                                  | -30%                        | -10%                       | -20%                       | -30%                       | -25%                               |
| TOPLAM DÜZELTME ORANI                             | 0%                         | -25%                                  | -45%                        | -30%                       | -35%                       | -50%                       | -40%                               |
| DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> ) | 58.628,57 ₺/m <sup>2</sup> | 31.008,82 ₺/m <sup>2</sup>            | 61.237,11 ₺/m <sup>2</sup>  | 62.915,55 ₺/m <sup>2</sup> | 51.044,12 ₺/m <sup>2</sup> | 36.188,81 ₺/m <sup>2</sup> | 35.485,71 ₺/m <sup>2</sup>         |
| ORTALAMA BİRİM FİYAT ( ₺/m <sup>2</sup> )         | 48.072,67 ₺/m <sup>2</sup> |                                       |                             |                            |                            |                            |                                    |

#### 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

#### 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 328 Ada 1-5-9 Parseller "Arsa" niteliklidir. Taşınmazların kısıtlı yapılaşma koşulları doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

#### 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

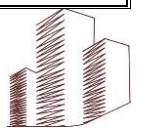
Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



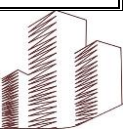
## Bölüm 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

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

### 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

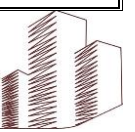
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

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

Parsel üzerinde prefabrik yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

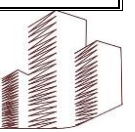


## Bölüm 6

### SONUÇ

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

FORM  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.



## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

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

#### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Taşınmazlardan 565 ada 5-7 parsellerin numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 45.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 567 ada 2-3 parsellerin numaralı mevcut yapılaşma durumu esas alınarak birim m<sup>2</sup> değeri 48.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

#### Kullanılan Kriterler

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

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara;

| KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER                                                                                       |                    |                  |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| NİTELİK                                                                                                      | DEĞER              | USD              | EURO            |
| TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ                                                                  | 2.740.572.022,00 ₺ | 77.549.385,59 \$ | 74.342.169,04 € |
| Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır. |                    | 35,3397 ₺        | 36,8643 €       |

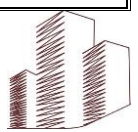
#### İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

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

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

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

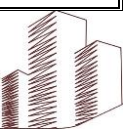
| KDV DAHİL TOPLAM DEĞER                                                                                       |                    |                  |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| NİTELİK                                                                                                      | DEĞER              | USD              | EURO            |
| PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ                                                                       | 3.288.686.426,40 ₺ | 93.059.262,71 \$ | 89.210.602,84 € |
| Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır. |                    | 35,3397 ₺        | 36,8643 €       |



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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 62 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

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



## EKLER

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

