

DEERLEBNE VERANSTALTUNGEN A.G.
 Unterpflanzung, Baum- & Strauchverkauf, Gartengestaltung
 Tel. 04412 187 10 61 Fax 04412 187 99 34
 www.netel.com H. Heidekamp, 04412 187 99 34
 The Str. No. 75000, 04412 H. Heidekamp, 04412 187 99 34
 Möncheberg, 04412 H. Heidekamp, 04412 187 99 34



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022 - 1174
Raporun Konusu	İstanbul, Zeytinburnu, Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ Büyük Yalı Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Zeytinburnu, Zeytinburnu Mahallesi 774 ada 70,71,73,83 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Sekiz Yüz Doksan Dört (894) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	19
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	28
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	28
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	28
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	28
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	31
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	36
5.3	Gelir Yaklaşımı	37
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	39
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	39
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... ..	40
6.3	Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	40
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
7.	SONUÇ.....	41
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	42
8.	UYGUNLUK BEYANI	43
9.	RAPOR EKLERİ	43

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022 - 1174 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	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.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi no:52 Büyük Yalı Projesi Zeytinburnu, İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70,71,73,83 parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu parseller üzerinde Büyük Yalı Projesi bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Taşınmazların imar durumu bilgisi rapor içerisinde 3.5 başlığı altında verilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 12.395.916.214,11 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 4.586.488.999,22 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</u>	TOPLAM : 24.232.922.726,55 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Bugünkü Değeri</u>	TOPLAM : 8.966.181.408,82 TL
<u>Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 1.952.589.606,10 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yatırım ve Değerleme A.Ş.
Sicil No: 274900 - Mersis No: 34700000000000000000
Ticaret Sicil No: 274900 - Mersis No: 34700000000000000000
Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi No: 52 Zeytinburnu, İstanbul

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 01.12.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022- 1174 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70,71,73,83 parsel numaralı taşınmazlara ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70,71,73,83 parsel numaralı taşınmazlara ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitinin belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

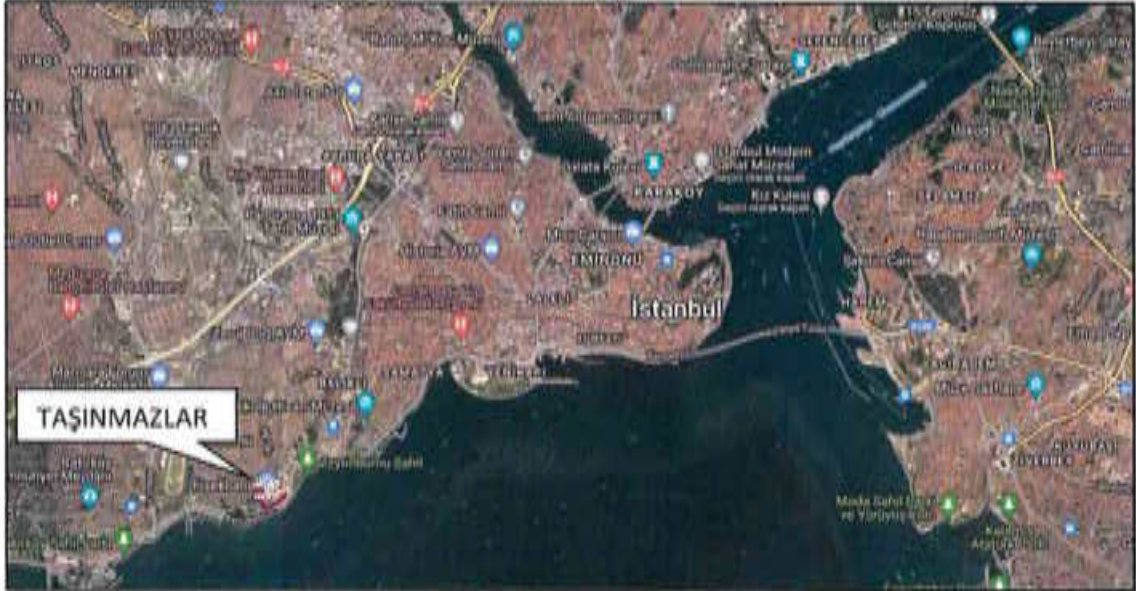
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi No: 52 adreslidir. Taşınmazlara ulaşmak için Sahilyolu üzerinde Bakırköy-Yeşilköy istikametinde seyir halinde Sahil yolu Kennedy Caddesi üzerindeki Abay Köprüsü Kavşağından yaklaşık 450 m ileride Büyük Yalı Sitesi'ne ulaşılır. Bölge, konum itibarı ile orta ve üst gelir grubuna mensup kişiler tarafından tercih edilmektedir. Taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı inşa edilmiş 4-5 katlı binalar ve modern tarzda inşa edilmiş yüksek katlı konut projeleri de yer almaktadır. Yakın çevresinde Zeytinburnu Belediyesi, Zeytinburnu Marmaray Durağı, Gazipaşa İlkokulu, Yedi Mavi Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ile veya özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölge şehir merkezine yakın konumda yer alması nedeniyle fazla talep görmektedir. Bölgeye son dönemde inşa edilen site içerisinde blok tipi kaliteli yapılar nedeniyle talep her geçen gün artmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır.



Koordinatlar

Enlem: 40.9834 Boylam: 28.9055

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:11 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 256696 Şişli Şişli
Tic. Sic. No: 256696 Şişli Şişli
Tic. Sic. No: 256696 Şişli Şişli
Tic. Sic. No: 256696 Şişli Şişli

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Zeytinburnu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Zeytinburnu - Demirhane
CİLT - SAYFA NO	: 8 - 758
ADA - PARSEL	: 774 - 70
YÜZÖLÇÜM	: 2.616,10 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 1 Katlı Betonarme Cami Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 90334944
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış - 15.10.2015 - 12538

İL – İLÇE	: İstanbul - Zeytinburnu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Zeytinburnu - Demirhane
CİLT - SAYFA NO	: 8 - 759
ADA - PARSEL	: 774 - 71
YÜZÖLÇÜM	: 4.052,07 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 90334945
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış - 15.10.2015 - 12538

İL – İLÇE	: İstanbul - Zeytinburnu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Zeytinburnu - Demirhane
ADA - PARSEL	: 774 - 73
YÜZÖLÇÜM	: 33.409,63 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: K Blok 22 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri L Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel Ofis İşyeri M Blok 8 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri N Blok 22 Katlı Betonarme Apart Otel Ofis Ve İşyeri P Blok 22 Katlı Betonarme Apart Otel O Blok 5 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri S Blok 21 Katlı Betonarme Apart Otel Ve Arsası
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: - (.....)

***Taşınmaz kat mülkiyetlidir. Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler ekler kısmında verilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırat Sk. No: 42, Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 88 66 Faks: 0312 487 88 64
www.netgd.com.tr E-posta: K.S@netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 236036 Mersis No: 0631054836700019
Matrupe Vergi Dairesi / 31 854 93 84

İL – İLÇE	: İstanbul - Zeytinburnu
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Zeytinburnu - Demirhane
ADA - PARSEL	: 774 - 83
YÜZÖLÇÜM	: 68.132,32 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: I.Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Fabrikası A-B Blok 22Katlı Betonarme Mesken C Blok 11Katlı Betonarme Ofis İşyeri D Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri E Blok 16Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri F Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis Ve İşyeri G Blok 17Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri J Blok 23Katlı Betonarme Mesken H Blok 23Katlı Betonarme Ofis İşyeri I Blok 22Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri T1blok 1Katlı Betonarme Kamueğlencebinaları T2 Blok 2Katlı Betonarme Ofis İşyeri Ve Arsası
MALİK - HISSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: - (.....)

***Taşınmaz kat mülkiyetlidir. Bağımsız bölümlere ilişkin bilgiler ekler kısmında verilmiştir.

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

Rapora konu 774 ada 73 ve 83 parselle kat mülkiyetlidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden tarih saat itibarıyla alınan tapu kayıtlarına göre takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

774 ada 70 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kuruma alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Dini tesis alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel yeni 69 parselin koruma alanındadır. 18.09.2015 yev:11702
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.11.2015 yev:14009
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

* Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

774 ada 71 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Eğitim tesis alanı: Krokide A ile gösterilen yapı korunması gerekli kültür varlığı olup 39,04 m2 si bu parselde kalmaktadır. Krokide 1 ile gösterilen yapı 2. grup taşınmaz kültür varlığıdır. 18.09.2015 yev:11702 yev.
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.11.2015 yev:13984
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

774 ada 73 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kurumaya alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 27.09.2016 yev:12243
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarih: 11.04.2013, Bitiş tarih:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * Diğer (Konusu: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme.) 09.07.2015 sayı: 57834978/1496 İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü 20.08.2015 yev:10421
- * Turizm+Ticaret Alanı: Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan eski 6 numaralı parsel ile yeni 69 parselin korunma alanındadır. 18.09.2015 yev:11702
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 03.11.2015 yev:13298

- *6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15582
- * Yönetim Planı Değişikliği: 06.04.2020
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620

Serhler Hanesinde:

- * 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.) Eklentiler takbis belgelerinde belirtilmiştir.

K ve L blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir.(23.09.2020 tarih 12726 yev.)

S blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir. (30.04.2021 tarih 8574 yev.)

P blok üzerinde; KM'ne çevrilmiştir. (26.04.2021 tarih 8212 yev.)

774 ada 83 parsel:

Beyanlar Hanesinde:

- * İmar ve İskan vekaletine tahsis edilmiştir. 13.02.1960 yev:195
- * Üzerindeki bina kültür bakanlığınca kuruma alınmıştır. 29.11.1989 yev:7282
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 14.02.1992 yev:1624
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 13.03.1992 yev:2658
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 03.10.2006 yev:9309
- * Korunması gerekli kültür varlığıdır. 27.09.2016 yev:12243
- * Diğer (Konusu: Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi, kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır.) Tarih: - Sayı: - (Başlama tarihi: 11.04.2013, Bitiş tarihi:11.04.2013 - Süre:) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 11.04.2013 yev:4846
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15586
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15603
- * 6306 Sayılı Kanun gereği riskli yapıdır. 18.12.2015 yev:15646
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile maliye bakanlığınca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.) Defterdarlık Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı 09.04.2013 yev:4620
- * Diğer (Konusu: Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir.(Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü)30.03.2020 5050 yev.
- *Yönetim planı 04.09.2020

Serhler Hanesinde:

- * 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26/04/2019 tarih 5772 yev.) A-B-C-D-E-F-G-H-I-J bloklarda; KM'ne çevrilmiştir. (28.12.2020 tarih 19128 yev.)

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

Taşınmazlardan 774 ada 70 parsel 15.10.2015 tarih, 12538 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazlardan 774 ada 71 parsel 15.10.2015 tarih, 12538 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazlardan 774 ada 73 parsel üzerinde 22.03.2020 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

Taşınmazlardan 774 ada 83 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş, 28.12.2020 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerleme konusu parseller 30.05.2018 tarihli 774 ada 69-70-71-72-73-74-75 parseller Ataköy Turizm Alanı sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında;

774 ada 70 nolu parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapının bulunduğu ve "Dini Tesis Alanı"nda kaldığı, Taks: 0.50 E:1.50 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

774 ada 71 parsel içinde Taşınarak Korunacak Tescilli Yapı-Tescilli Yapı (mevcut)-Tescilli Yapı (ihya Edilecek) bulunduğu "Eğitim Tesis Alanı"nda kaldığı, Taks: 0.50 E:2.00 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

774 ada 73 parsel 'Turizm+Ticaret' alanında kalmakta, Taks: 0.50 Kaks:2.50, Yençok: 70 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

774 ada 83 parsel 'Ticaret+Konut' alanında kalmakta, Taks: 0.50 Kaks:2.00, Yençok: 70 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

Parseller ile ilgili Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Zeytinburnu Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde Hasılat paylaşımı Modeli ile Proje geliştirilmiştir. Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı %37' dir.

Değerleme konusu parseller, "İstanbul Zeytinburnu Kazlıçeşme Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" kapsamında ihale edilmiş ve ihale sonucunda Özak GYO.A.Ş. – Yenigün İnş. San. ve Tic. A.Ş. – Delta Proje İnş. Tur. San. Ve Tic. A.Ş. – Ziylan Gayrimenkul Yat. Ve Yön. A.Ş. ortaklığı ile Emlak Konut GYO. A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam gelir 4.240.000.000-TL, arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %37 ve arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 1.568.800.000 TL bedel olarak 08.04.2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

RUHSAT BELGELERİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLEŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BASIMASIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ÖTEK ALANI	YİĞARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	A	30.03.2016	5087	YENİ YAPI	ÖTEL	94	5C	17.851,10		33.065,80	50.916,90
774 ADA 73 PARSEL	B	18.03.2016	22429	YENİ YAPI	ÖTEL	32	5C	2.912,19		4.713,83	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL	C	20.03.2016	5086	YENİ YAPI	ÖTEL	123	5C	15.336,22		25.344,92	38.674,74
774 ADA 73 PARSEL	D	18.03.2016	22424	YENİ YAPI	OFİS VE İYİVER	23	5A	2.793,46		4.114,09	6.875,59
774 ADA 73 PARSEL	E	30.03.2016	5093	YENİ YAPI	ÖTEL	1	5C	15.261,20		18.315,48	33.572,68
774 ADA 73 PARSEL	F	18.03.2016	22428	YENİ YAPI	OFİS VE İYİVER	20	5A	2.936,44		2.512,45	6.020,88
774 ADA 73 PARSEL	G	20.03.2016	5099	YENİ YAPI	OFİS VE İYİVER	165	5A	15.890,69		29.201,15	45.192,84
774 ADA 73 PARSEL	H	20.03.2016	5094	YENİ YAPI	OFİS VE İYİVER	169	5A	15.444,79		30.369,80	46.211,75

RÜHİBAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİMLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BASIMASIZ BÖLÜM SAYISI	YAPİ SINIFI	ÖTEL ALANI	TİCARİT ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL A	A	10.03.2017	9228	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	ÖTEL	84	5C	17.861,10		33.865,60	50.926,70
774 ADA 73 PARSEL B	B	10.03.2017	9227	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	ÖTEL	22	5C	2.912,16		4.211,83	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL C	C	10.03.2017	9229	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	ÖTEL	123	5C	17.330,22		25.344,53	38.674,74
774 ADA 73 PARSEL D	D	10.03.2017	9230	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OHİS VE İYİLERİ	23	5A		2.763,48	4.114,09	6.875,55
774 ADA 73 PARSEL E	E	10.03.2017	9231	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	ÖTEL	1	5C	15.264,20		28.415,48	43.475,68
774 ADA 73 PARSEL F	F	10.03.2017	9232	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OHİS VE İYİLERİ	20	5A		2.918,44	5.517,44	6.450,88
774 ADA 73 PARSEL G	G	23.11.2016	83275	TADİLAT	OHİS VE İYİLERİ	204	5A	17.434,14	18.501,64	35.935,78	
774 ADA 73 PARSEL H	H	10.03.2017	9221	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OHİS VE İYİLERİ	109	5A	15.844,79	10.160,96	46.111,75	

RÜHSAAT BELOSİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TAOLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	RADİSİZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL A	A	29.09.2017	32698	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	SC	17.881,10		13.005,60	50.926,70
774 ADA 73 PARSEL B	B	29.09.2017	32668	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	22	SC	2.912,16		4.213,03	7.125,99
774 ADA 73 PARSEL C	C	29.09.2017	32661	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	128	SC	1.190,22		28.346,63	28.674,74
774 ADA 73 PARSEL E	E	29.09.2017	32697	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	1	SC	35.203,20		28.414,04	83.675,48
774 ADA 73 PARSEL F	F	19.01.2018	3815	TAOLAT	OTEL	113	SC	37.918,23		24.914,27	82.832,50
774 ADA 73 PARSEL G	G	19.01.2018	3817	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-ORTAK VE YATIRIM	30	SA		2.738,84	3.312,45	6.050,88
774 ADA 73 PARSEL H	H	19.01.2018	3818	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-ORTAK VE YATIRIM	364	SA		17.494,10	18.301,64	35.895,78
774 ADA 73 PARSEL I	I	19.01.2018	3815	TAOLAT	OTEL-ORTAK VE YATIRIM	108	SA	13.616,83	2.789,54	25.203,93	41.610,90

RUKHAT BELGESİ BİLGİLERİ (SİM DÖĞİŞ KÜLÜĞAĞLA)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	ÖTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 78 PARSEL	A	29.08.2017	32668	İsim Değişikliği	ÖTEL	84	SC	17.061,10		31.065,60	50.392,70
774 ADA 78 PARSEL	B	29.08.2017	32668	İsim Değişikliği	ÖTEL	22	SC	3.717,15		4.113,81	7.135,89
774 ADA 78 PARSEL	C	29.08.2017	32668	İsim Değişikliği	ÖTEL	123	SC	13.235,22		25.245,52	38.974,74
774 ADA 78 PARSEL	D	29.08.2017	9230	İsim Değişikliği	ÖFİS VE İYERİ	21	SA		3.761,46	4.114,07	8.875,53
774 ADA 78 PARSEL	E	29.08.2017	32668	İsim Değişikliği	ÖTEL	1	SC	15.261,20		18.414,48	43.975,08
774 ADA 78 PARSEL	F	29.08.2017	9232	İsim Değişikliği	ÖFİS VE İYERİ	20	SA		7.038,44	1.512,44	8.450,89
774 ADA 78 PARSEL	H	29.08.2017	9231	İsim Değişikliği	ÖFİS VE İYERİ	159	SA		15.844,29	30.165,96	46.311,75

RUHSAT BELİRLERİ BİLGİLERİ (GİM DEĞERİ KİMLİK TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLEBİ HEDENİ	KULLANIM AMACI	SADIMISIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	DİĞER ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 78 PARSEL	A	06.08.2018	46701	TADİLAT	OTEL	104	SC	19.774,98		21.661,32	41.436,30
774 ADA 78 PARSEL	B	06.08.2018	46700	TADİLAT	KAMU EĞİTİMCE BİNALARI	1	SC	314,50		8.780,52	8.815,02
774 ADA 78 PARSEL	C	06.08.2018	46889	TADİLAT	OTEL	104	VD	18.845,97		24.192,66	43.038,63

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	DİĞER ALANI	ORTAN ALAN	TOPLAM ALAN (M2)
774 ADA 79 PARSEL	P	31.12.2018	67662	TADİLAT	APART OTEL	87	VC	19.048,58		22.969,16	42.017,74
774 ADA 79 PARSEL	R	31.12.2018	67661	TADİLAT	KAMU EĞİTİMCE BİNALARI	1	IIIb	234,90		8.280,82	8.515,72
774 ADA 79 PARSEL	S	31.12.2018	67663	TADİLAT	APART OTEL	96		19.390,47		21.405,87	40.796,34

RÜHSAT BELGESİ BİLETLERİ (İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLEB NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BİTÜM ZARFI	YAPI SINIFI	İTTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	18.03.2019	12046	İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İYERİ	204	2A	17.554,14	18.501,64	35.055,78	
774 ADA 73 PARSEL	L	18.03.2019	12046	İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İYERİ	208	3C	11.916,81	2.769,54	25.203,93	61.610,90
774 ADA 73 PARSEL	M	18.03.2019	12043	İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İYERİ	20	2A	2.918,44	1.517,44	4.435,88	
774 ADA 73 PARSEL	N	18.03.2019	12042	İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	111	3C	17.918,23		24.914,27	42.832,50
774 ADA 73 PARSEL	O	18.03.2019	12040	İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İYERİ	21	2A	2.761,46	4.114,09	6.875,55	
TOPLAM	TOPLAM					524					133.701,07

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	21.03.2019	12623	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.681,67	35.930,19
774 ADA 73 PARSEL	L	21.03.2019	12622	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	113	5C	14.691,75	1.785,78	26.129,16	41.606,69
774 ADA 73 PARSEL	M	21.03.2019	12623	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	35	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
774 ADA 73 PARSEL	N	21.03.2019	12625	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	89	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
774 ADA 73 PARSEL	O	18.03.2019	12632	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.202,12	4.273,43	5.475,55
TOPLAM	TOPLAM					500					121.824,13

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	08.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	263	5A		17.248,52	18.681,67	35.930,19
774 ADA 73 PARSEL	L	08.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	113	5C	14.691,75	1.785,78	26.129,16	41.606,69
774 ADA 73 PARSEL	M	08.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	35	5A		3.187,12	4.563,47	7.750,59
774 ADA 73 PARSEL	N	08.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	89	5C	18.855,13	680,15	21.423,81	40.959,09
774 ADA 73 PARSEL	O	10.10.2019	40788	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	2	5A		1.202,12	4.273,43	5.475,55
774 ADA 73 PARSEL	P	08.10.2019	40810	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	19.049,58		22.969,16	42.018,74
774 ADA 73 PARSEL	R	08.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU EĞİTİM BİNALARI	1	3B		934,50	8.280,52	8.615,02
774 ADA 73 PARSEL	S	08.10.2019	40108	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	94	5C	19.990,47		21.605,57	41.596,04
TOPLAM	TOPLAM					682					229.954,11

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	23.10.2019	43244	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	26.082,69	46.372,32
774 ADA 73 PARSEL	L	23.10.2019	43260	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	125	5C	14.491,97	5.082,94	20.795,51	38.368,22
774 ADA 73 PARSEL	M	23.10.2019	43261	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.880,29	4.772,21	8.652,50
774 ADA 73 PARSEL	N	23.10.2019	43267	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	18.678,87	681,10	22.828,11	41.988,08
774 ADA 73 PARSEL	O	23.10.2019	43347	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	5A		2.893,70	3.082,79	5.976,49
774 ADA 73 PARSEL	P	23.10.2019	43343	TADİLAT	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
774 ADA 73 PARSEL	R	23.10.2019	43345	TADİLAT	KAMU EĞİTİM BİNALARI	1	3B		906,35		606,35
774 ADA 73 PARSEL	S	23.10.2019	43346	TADİLAT	OTEL	94	5C	19.807,75		23.873,53	43.681,28
TOPLAM	TOPLAM					654					229.129,90

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	L	25.02.2020	11278	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.090,49	20.825,76	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	O	25.02.2020	11379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.892,34	2.787,78	5.680,12

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	22.09.2020	21928	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	224	5A		20.289,63	26.082,69	46.372,32
774 ADA 73 PARSEL	L	02.07.2020	27480	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	5C	14.491,97	3.090,49	20.825,76	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	M	01.02.2021	4525	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	27	5A		3.880,29	4.772,21	8.652,50
774 ADA 73 PARSEL	N	12.02.2021	11157	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	5C	18.678,87	681,10	22.828,11	41.988,08
774 ADA 73 PARSEL	O	24.02.2021	12768	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.892,34	2.787,78	5.680,12
774 ADA 73 PARSEL	P	12.02.2021	11195	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	5C	18.625,48		22.485,68	41.111,16
774 ADA 73 PARSEL	S	16.04.2021	11195	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	APART OTEL	94	5C	19.807,75		23.873,53	43.681,28

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KORUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN	102	VA	21.465,09		22.311,35	43.776,44
774 ADA 83 PARSEL	A	25.01.2016	4920	YENİ YAPI	MESKEN	103	VA	17.285,10		26.512,34	43.797,44
774 ADA 83 PARSEL	B	21.04.2017	23692	YENİ YAPI	MESKEN	98	VA	21.018,40		14.645,71	35.664,11
774 ADA 83 PARSEL	C	25.01.2016	4926	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	12	VA	3.894,29	74,72	4.927,00	6.875,58
774 ADA 83 PARSEL	D	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	89	VA	15.302,17	1.928,54	22.102,67	40.442,24
774 ADA 83 PARSEL	E	29.01.2016	4926	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	96	VA	7.027,75	3.398,92	17.372,39	27.798,16
774 ADA 83 PARSEL	F	18.03.2016	22425	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	158	VA	16.644,95	961,20	25.720,10	43.326,25
774 ADA 83 PARSEL	G	25.01.2016	4924	YENİ YAPI	MESKEN	64	VA	7.406,90		16.047,33	23.454,23
774 ADA 83 PARSEL	H	25.01.2016	4922	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	95	VA	11.224,37	804,09	26.183,62	38.212,09
774 ADA 83 PARSEL	I	25.01.2016	4923	YENİ YAPI	MESKEN - İŞYERİ	100	VA	11.306,74	2.460,00	29.105,40	42.872,14
774 ADA 83 PARSEL	J	25.01.2016	4921	YENİ YAPI	MESKEN	150	VA	11.922,46		22.143,25	34.065,71
774 ADA 83 PARSEL	T2	22.01.2017	23997	RESTORASYON	OFİS VE İŞYERİ	41	VD		14.820,66	1.445,70	16.266,36
774 ADA 83 PARSEL	T3	22.09.2017	52277	RESTORASYON	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		6.485,13	7.749,95	14.235,08
774 ADA 83 PARSEL	T4	22.08.2017	52275	YENİ YAPI	KAMU EĞİTİM BİNALARI	1	VD		764,26		764,26

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KORUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	11.02.2019	37433	TADİLAT	MESKEN	98	VA	21.492,61		16.943,92	38.436,53
774 ADA 83 PARSEL	B	11.02.2019	37432	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	77	VA	16.547,27	629,80	21.145,61	38.322,68
774 ADA 83 PARSEL	F	11.02.2019	37435	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	178	VA	14.176,28	1.294,94	14.453,51	30.024,73
774 ADA 83 PARSEL	J	11.05.2019	37435	TADİLAT	MESKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.116,51	41.789,04
TOPLAM	TOPLAM					468					154.885,18

RÜHSAT BELİRLİ BİLİRLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMAÇI	BASIMLIZ BÖLÜM SAYISI	YAPİ SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	27.12.2018	83680	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	98	VA	21.453,61		18.943,92	40.397,53
774 ADA 83 PARSEL	C	27.12.2018	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İYERİ	13	VA	1.804,29	35,29	5.992,02	8.875,80
774 ADA 83 PARSEL	D	27.12.2018	83693	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İYERİ	77	VA	14.517,27	639,80	21.143,81	36.320,88
774 ADA 83 PARSEL	E	27.12.2018	83688	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İYERİ	56	VA	7.027,75	1.356,02	12.372,39	25.756,16
774 ADA 83 PARSEL	F	27.12.2018	83686	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İYERİ	175	VA	16.276,24	1.764,94	18.454,21	36.524,49
774 ADA 83 PARSEL	G	27.12.2018	83690	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	64	VA	7.406,90		16.047,33	23.454,23
774 ADA 83 PARSEL	H	27.12.2018	83691	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İYERİ	98	VA	11.233,17	804,09	26.383,68	38.421,09
774 ADA 83 PARSEL	I	27.12.2018	83693	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-İYERİ	114	VA	15.788,09	2.400,16	36.693,72	57.141,17
774 ADA 83 PARSEL	J	27.12.2018	83692	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.672,53		23.118,51	41.791,04

RUMAH BELAKI BİLİKLARI (TADILAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLEŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BASIMIZ ALANI SAYISI	YANI SINIFI	KOHUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI [M2]
774 ADA #3 PARSEL	A	02.08.2017	43739	TADILAT	MESKEN	98	YA	21.541,48		18.836,07	40.377,55
774 ADA #3 PARSEL	B	07.08.2017	43754	TADILAT	MESKEN	118	YA	20.178,62		18.127,31	38.305,93
774 ADA #3 PARSEL	B	18.03.2018	31955	2. TADILAT	MESKEN	113	YA	20.160,87		18.146,27	38.307,14
774 ADA #3 PARSEL	C	31.10.2017	55519	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	18	YA	2.272,96	350,51	8.950,87	8.873,34
774 ADA #3 PARSEL	D	28.07.2017	41867	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	77	YA	14.547,77	573,80	21.083,20	36.104,77
774 ADA #3 PARSEL	E	13.02.2017	9573	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	75	YA	13.073,03	900,50	9.478,09	23.451,62
774 ADA #3 PARSEL	F	28.07.2017	41866	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	125	YA	16.278,28	1.143,45	18.813,23	36.091,51
774 ADA #3 PARSEL	F	18.03.2018	32651	2. TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	168	YA	16.440,74	1.050,38	18.941,78	36.382,52
774 ADA #3 PARSEL	G	13.02.2017	9572	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	73	YA	13.961,03	345,85	8.779,85	23.086,73
774 ADA #3 PARSEL	H	07.08.2017	43553	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	108	YA	16.766,08	1.547,29	20.580,61	37.314,70
774 ADA #3 PARSEL	I	09.08.2016	61483	TADILAT	MESKEN+İŞYERİ	114	YA	15.788,09	2.492,26	18.885,72	35.141,71

BÜHAYAT BÖLGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİLİK TADİLATI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLEŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BASIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAN SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	02.11.2018	58980	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN	98	VA	21.541,46		18.056,07	40.597,53
774 ADA 83 PARSEL	B	02.11.2018	58980	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN	113	VA	20.179,63		14.127,53	34.307,16
774 ADA 83 PARSEL	C	31.12.2018	67684	TADİLAT	OFİS VE İYİŞEHİ	8	VA		6.031,30	6.371,45	10.392,95
774 ADA 83 PARSEL	E	02.11.2018	58979	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN-İYİŞEHİ	78	VA	31.071,01	909,50	9.478,09	21.458,60
774 ADA 83 PARSEL	F	02.11.2018	58978	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN-İYİŞEHİ	168	VA	10.480,24	1.050,98	18.541,76	36.032,98
774 ADA 83 PARSEL	G	08.11.2018	59323	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN-İYİŞEHİ	72	VA	11.961,01	345,85	8.279,85	20.586,72
774 ADA 83 PARSEL	H	02.11.2018	58975	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN-İYİŞEHİ	108	VA	18.796,08	1.367,78	20.980,83	39.314,70
774 ADA 83 PARSEL	I	02.11.2018	58974	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN-İYİŞEHİ	114	VA	18.788,09	2.469,36	38.587,72	57.145,17
774 ADA 83 PARSEL	J	02.11.2018	58973	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	MİSKEN-KAPICI DAİRESİ	117	VA	18.972,53		23.118,51	42.791,04
774 ADA 83 PARSEL	TA	08.11.2018	58978	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	OFİS VE İYİŞEHİ	1	VD		6.923,12	3.289,95	9.923,08
774 ADA 83 PARSEL	TA	02.11.2018	58978	İSİM DEĞİŞİKLİLİĞİ	KAMU ÇÖĞENET BİNALARI	1	VD		769,28		769,28

RUHSAT BİLEŞİMİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLEB NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAP SINIFI	KONUT ALANI	TİCARİT ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	19.09.2019	37304	TADİLAT	MİSKEN	98	VA	21.213,65		21.677,63	42.891,28
774 ADA 83 PARSEL	B	19.09.2019	37334	TADİLAT	MİSKEN	113	VA	19.740,38		20.021,60	39.771,98
774 ADA 83 PARSEL	C	19.09.2019	37333	TADİLAT	OFİS VE İYERİ	8	VA		8.934,05	4.154,44	8.088,49
774 ADA 83 PARSEL	D	19.09.2019	37331	TADİLAT	MİSKEN-İYERİ	78	VA	14.489,75	687,46	10.494,16	30.670,37
774 ADA 83 PARSEL	E	20.09.2019	37328	TADİLAT	MİSKEN-İYERİ	73	VA	10.831,50	1.040,39	12.014,23	23.888,12
774 ADA 83 PARSEL	F	20.09.2019	37320	TADİLAT	MİSKEN-İYERİ	171	VA	16.293,55	1.282,09	17.173,28	38.930,92
774 ADA 83 PARSEL	G	20.09.2019	37308	TADİLAT	MİSKEN-İYERİ	78	VA	11.780,68	154,90	12.078,57	28.051,33
774 ADA 83 PARSEL	H	20.09.2019	37330	TADİLAT	MİSKEN-İYERİ	109	VA	18.483,12	1.892,30	18.613,50	36.384,75
774 ADA 83 PARSEL	I	20.09.2019	37313	TADİLAT	MİSKEN-İYERİ	114	VA	15.445,62	1.622,68	18.339,12	39.450,44
774 ADA 83 PARSEL	J	20.09.2019	37313	TADİLAT	MİSKEN	117	VA	18.519,13		18.701,21	37.229,94
774 ADA 83 PARSEL	T2	03.10.2019	39577	TADİLAT	OFİS VE İYERİ	28	VD		15.004,53	15.514,15	30.548,67
774 ADA 83 PARSEL	T3	19.09.2019	37302	TADİLAT	OFİS VE İYERİ	3	VD		9.813,88	10.161,53	20.175,39
TOPLAM	TOPLAM					989					355.252,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ HEDENİ	KULLANIM AMAÇI	BADIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YATIRI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN [M2]
774 ADA 73 PARSEL	K	08.10.2019	40411	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İYERİ	264	SA	17.248,52	18.683,67	35.932,19	
774 ADA 73 PARSEL	L	08.10.2019	40409	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL OFİS VE İYERİ	111	SC	14.693,75	1.795,78	25.129,16	41.608,69
774 ADA 73 PARSEL	M	08.10.2019	40408	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İYERİ	23	SA	3.187,12	4.563,47	7.750,59	
774 ADA 73 PARSEL	N	08.10.2019	40407	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL OFİS VE İYERİ	99	SC	18.894,13	680,35	21.473,81	40.959,09
774 ADA 73 PARSEL	O	10.10.2019	40739	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İYERİ	3	SA	1.902,12	4.273,43	6.175,55	
774 ADA 73 PARSEL	P	08.10.2019	40410	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	87	SC	19.049,98		23.969,36	43.018,94
774 ADA 73 PARSEL	R	08.10.2019	40415	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAMU GÜVENLİK BİNALARI	1	SH		234,50	8.280,53	8.515,03
774 ADA 73 PARSEL	S	08.10.2019	40406	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OTEL	84	SC	19.790,47		21.605,87	41.396,04
TOPLAM	TOPLAM					862					229.054,41

RUHSAT BELİRLERİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMAÇI	BADİMSİZ BÖLÜM SAYISI	YAPİ SINIFI	ÖTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALAN (M2)
774 ADA 73 PARSEL	K	23.10.2019	43344	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	224	SA	20.189,63	25.087,89	45.277,52	
774 ADA 73 PARSEL	L	23.10.2019	43360	TADİLAT	ÖTEL-OFİS VE İŞYERİ	115	SC	3.062,94	20.793,31	23.856,25	
774 ADA 73 PARSEL	M	23.10.2019	43361	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	22	SA	3.640,29	4.771,31	8.411,60	
774 ADA 73 PARSEL	N	23.10.2019	43362	TADİLAT	ÖTEL-OFİS VE İŞYERİ	101	SC	18.678,87	483,10	22.838,13	41.986,08
774 ADA 73 PARSEL	O	23.10.2019	43342	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	9	SA	2.089,70	3.082,79	5.172,49	
774 ADA 73 PARSEL	P	23.10.2019	43343	TADİLAT	ÖTEL	87	SC	18.625,48	22.495,68	41.121,16	
774 ADA 73 PARSEL	R	23.10.2019	43345	TADİLAT	KAMU GÜVENLİK BİNALARI	1	3H		606,35		606,35
774 ADA 73 PARSEL	S	23.10.2019	43346	TADİLAT	ÖTEL	34	SC	18.007,75	23.673,93	41.681,68	
TOPLAM	TOPLAM					554					225.126,40

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	OTEL ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 73 PARSEL	L	25.02.2020	11378	TADİLAT	OTEL-OFİS VE İŞYERİ	124	3C	14.491,97	3.030,49	20.825,78	38.348,22
774 ADA 73 PARSEL	O	25.02.2020	11379	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	5	4C		2.842,34	2.787,78	5.630,12

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (TADİLAT)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	T1	03.07.2020	27510	TADİLAT	KAMU EĞİTİMCE BİNALARI	1	VD		764,10		764,10
774 ADA 83 PARSEL	T2	03.07.2020	27509	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	46	VD		15.010,58	15.843,37	30.853,93
774 ADA 83 PARSEL	T3	03.07.2020	27508	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	1	VD		9.811,88	10.361,53	20.173,39

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAGIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
774 ADA 83 PARSEL	A	30.03.2020	10505	TADİLAT	MESKEN	99	VA	21.213,05		21.677,03	42.890,28
774 ADA 83 PARSEL	B	30.03.2020	21625	TADİLAT	MESKEN	113	VA	19.750,38		20.021,50	39.771,88
774 ADA 83 PARSEL	C	30.03.2020	47879	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ	8	VA		3.834,05	4.154,41	8.088,49
774 ADA 83 PARSEL	D	30.03.2020	18507	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	14.888,75	887,46	15.494,16	30.670,37
774 ADA 83 PARSEL	E	27.05.2020	21889	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	75	VA	10.811,50	1.040,39	12.014,23	23.866,12
774 ADA 83 PARSEL	F	27.05.2020	21629	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	171	VA	16.295,95	1.262,09	17.773,28	34.930,92
774 ADA 83 PARSEL	G	27.05.2020	21890	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	78	VA	11.780,88	334,90	12.079,57	24.015,37
774 ADA 83 PARSEL	H	27.05.2020	21891	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	108	VA	16.489,15	1.882,34	18.413,30	35.584,79
774 ADA 83 PARSEL	I	27.05.2020	21892	TADİLAT	MESKEN-İŞYERİ	114	VA	15.469,62	2.051,69	18.718,23	35.959,44
774 ADA 83 PARSEL	J	22.05.2020	21637	TADİLAT	MESKEN	117	VA	18.528,13		18.701,21	37.229,34
TOPLAM	TOPLAM					960					314.529,98

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

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri 774 Ada 73 Parselde yer alan P-R-S bloklara ilişkin yapı denetimleri Merkezefendi Mahallesi Mevlana Caddesi No: 96/5 Zeytinburnu/İstanbul adresinde yer alan UCK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

774 Ada 73 Parselde yer alan P-R-S bloklara ilişkin ve 774 ada 83 parselde yer alan yapılara ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi Kırızlı Caddesi No: 52/3 Bağcılar/İstanbul adresinde yer alan KRE Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

774 Ada 83 parselde yer alan T1-T2-T3 blokların yapı ruhsatlarında yapı denetim firma bilgileri yer almamaktadır.

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

Değerlemeye çalışması 774 ada 70,71,73 ve 83 parseller üzerinde yer alan Büyük Yalı projesi için yapılmıştır. Söz konusu proje konut, ofis ve işyeri nitelikli 1673 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projedeki bloklar için 11.12.2019 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi verilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. 5. Kat Kat: No:473 Çankaya Mahallesi/ANKARA
Tic.Sic.No: 274695 Şirket No: 274695
Tic.Sic. No: 274695 Şirket No: 274695
Tic.Sic. No: 274695 Şirket No: 274695

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



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

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir. İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

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



almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.



Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük

paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.



1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.

İSTANBUL
Nüfus: 15.840.900

± %2,40

Istanbul nüfusu bir önceki yıla göre 375.446 artmıştır.

Istanbul nüfusu 2021 yılına göre 15.840.900'dir.

Bu nüfus, 7.833.686 erkek ve 7.997.214 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır.

ZEYTİNBURNU
Nüfus: 293.839

Zeytinburnu nüfusu 2021 yılına göre 293.839.

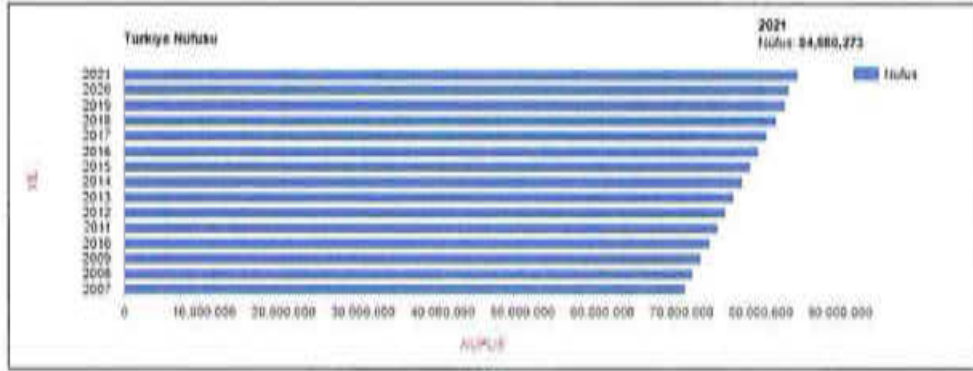
Bu nüfus, 147.234 erkek ve 146.605 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,11 erkek, %49,89 kadındır.

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

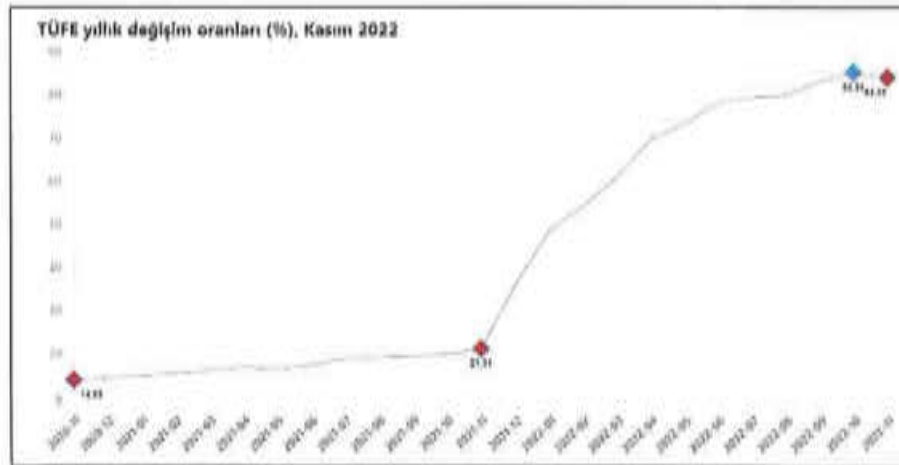
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

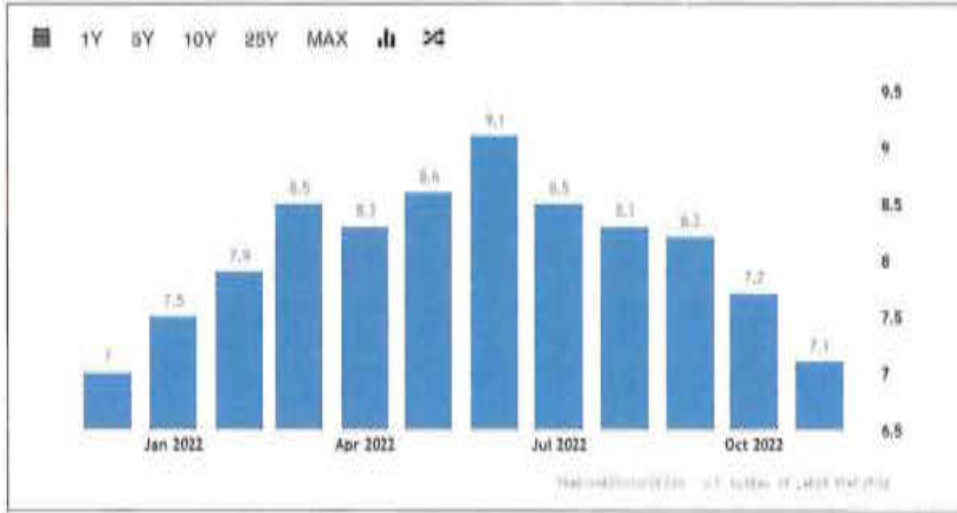


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



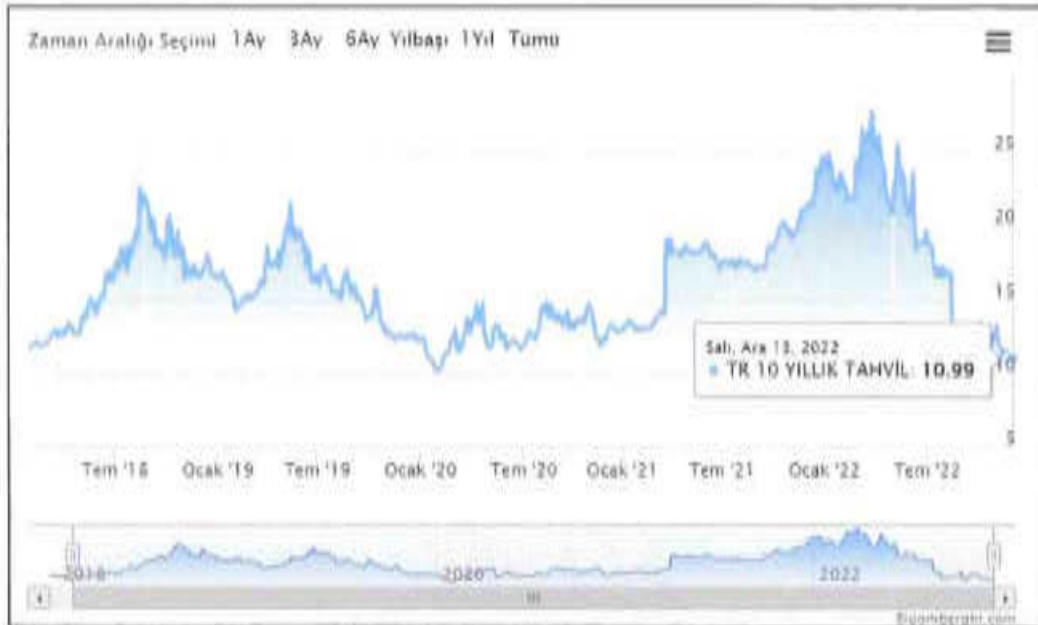
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

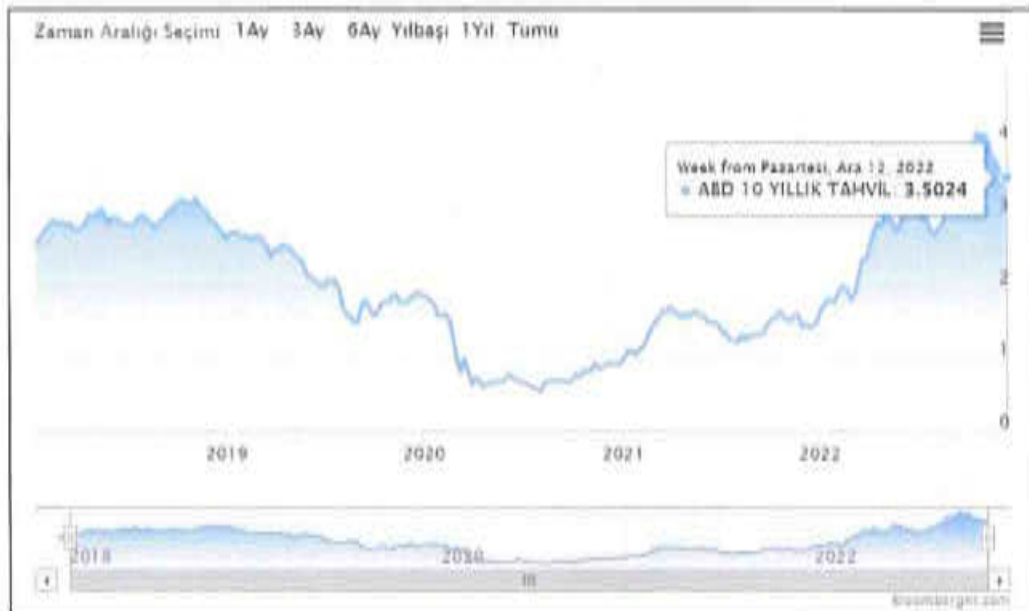


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TUIK)

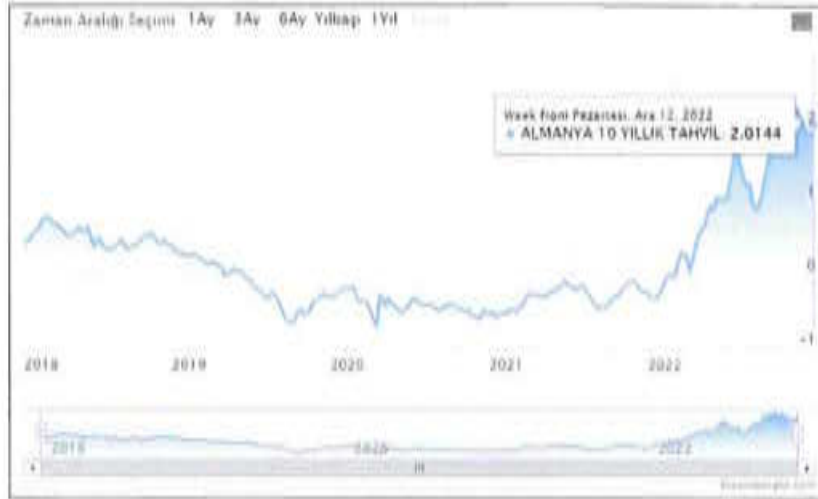
A TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

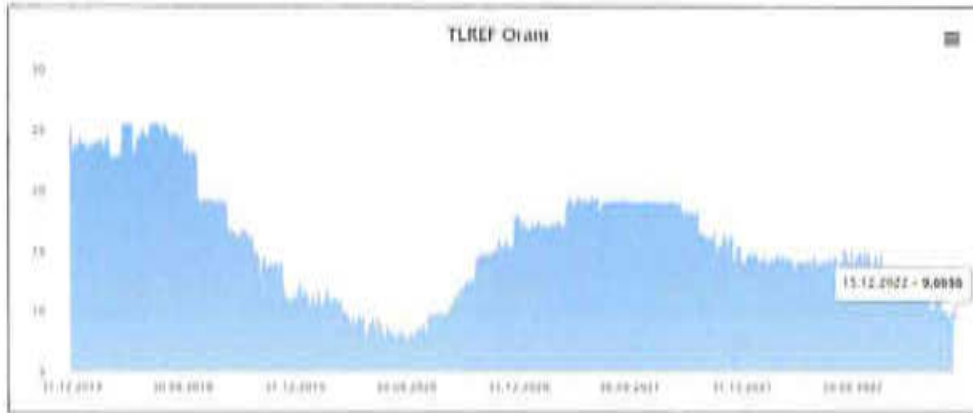


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

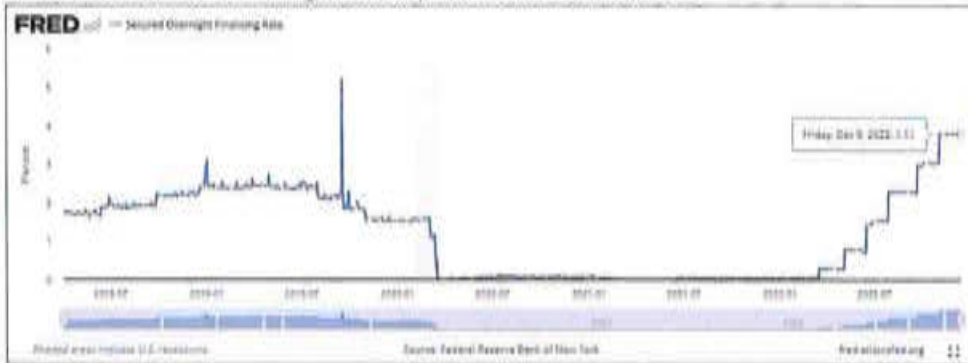


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:

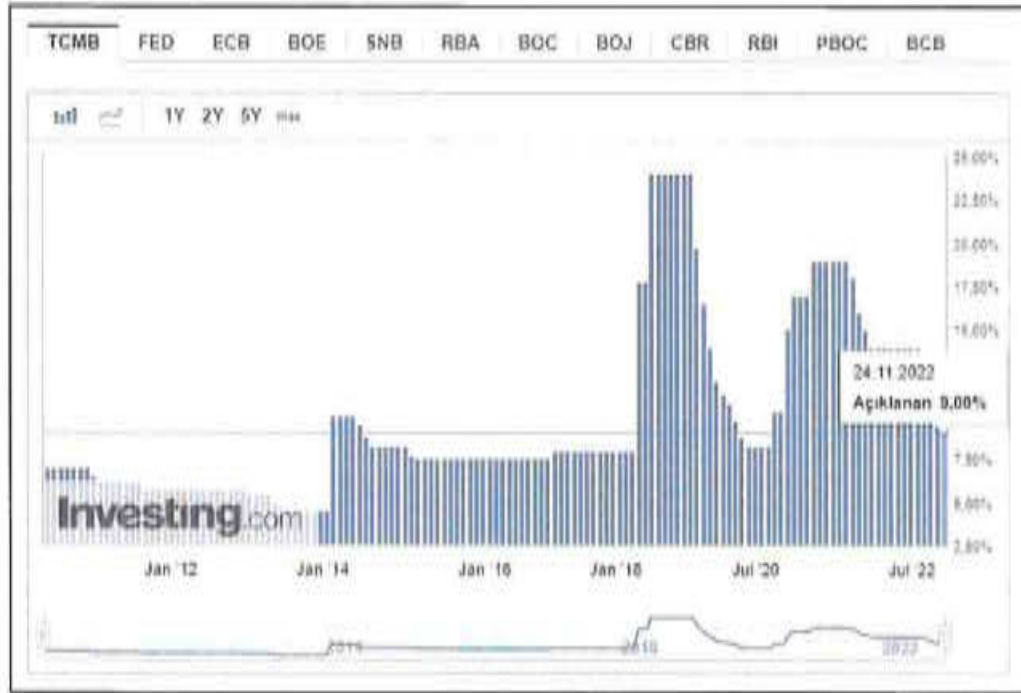


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.

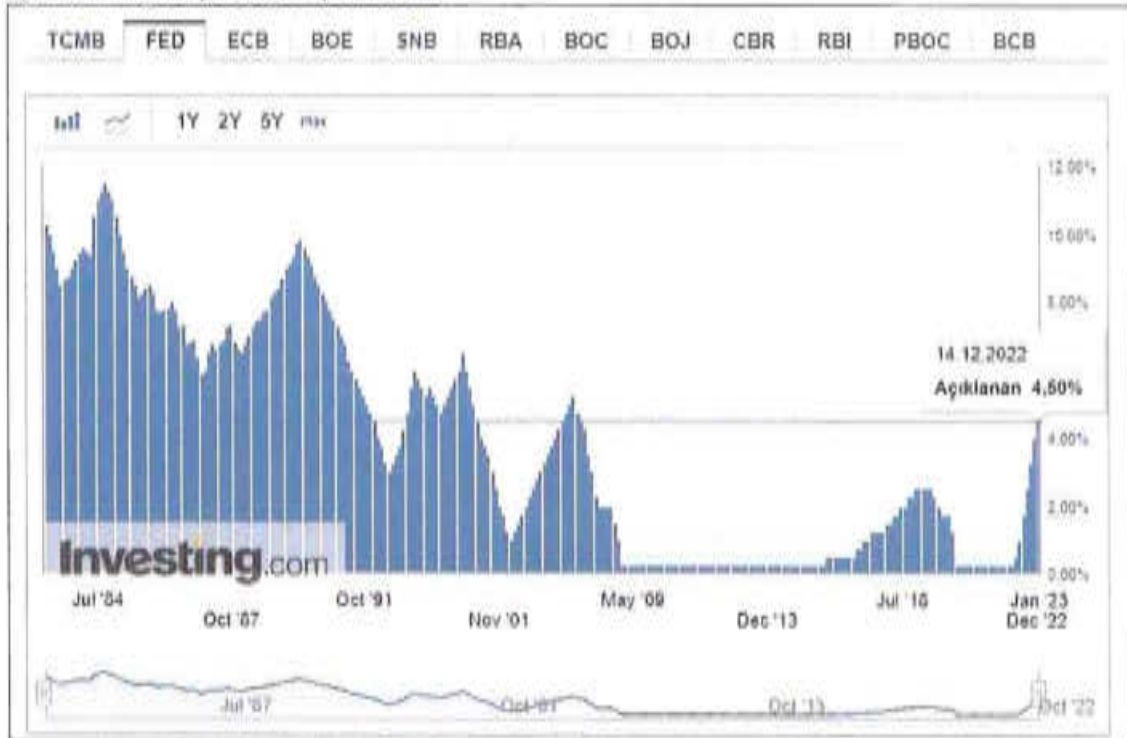


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

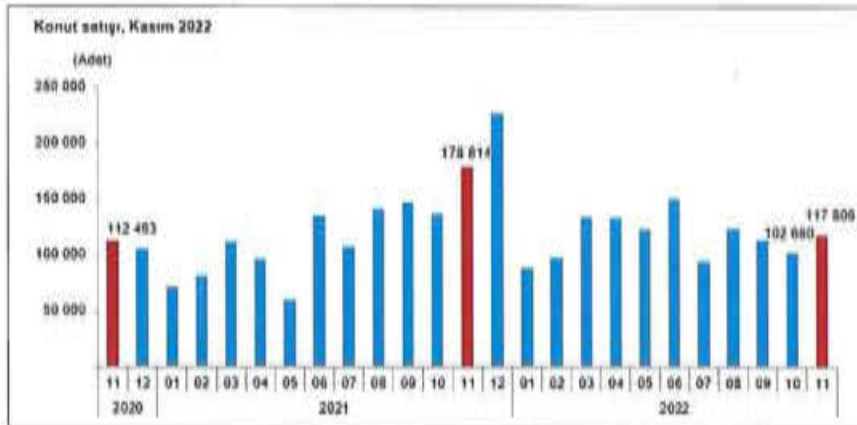
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmıştır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibarı ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

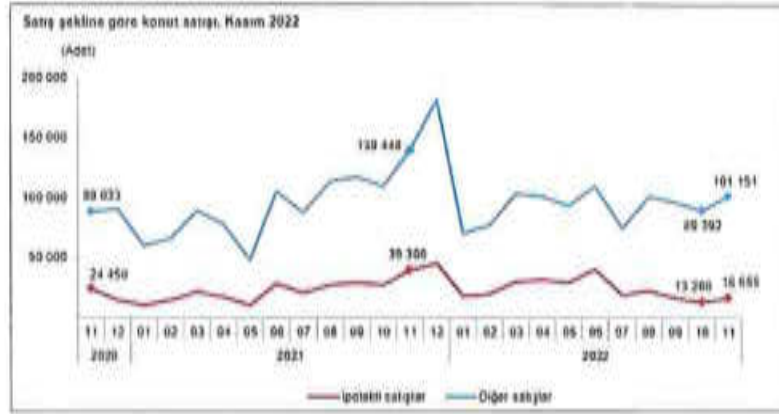


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

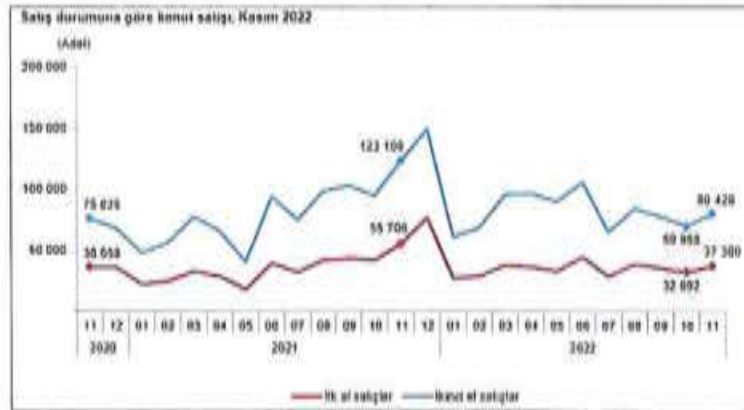
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 285 353	1,0
İpotekli satış	16 655	30 300	-57,7	258 524	240 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 285 353	1,0
İlk el satış	37 300	55 700	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	900 577	1,7

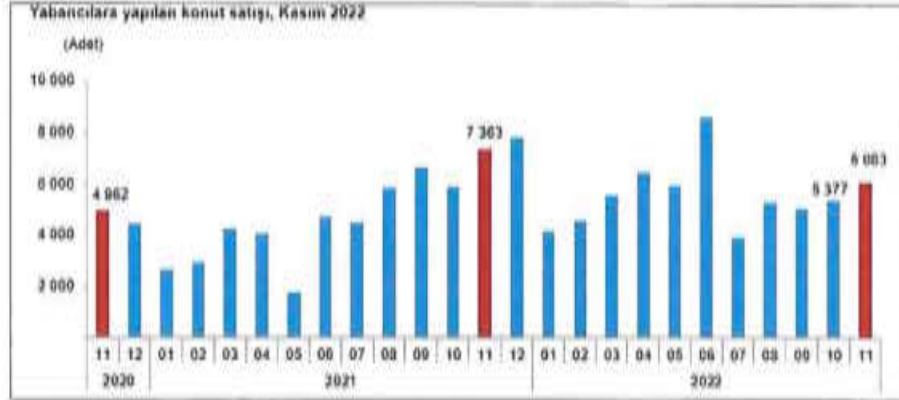
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



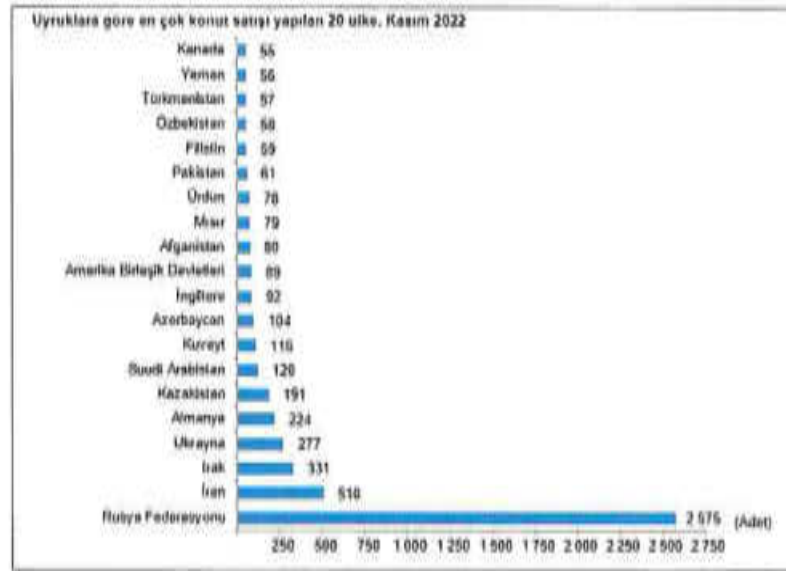
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerlemeye konu Büyük Yalı projesi 774 ada 70,71,73 ve 83 parseller üzerinde yer almaktadır. Söz konusu proje konut, ofis ve işyeri nitelikli 1673 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerden 774 ada 70 parsel Demirhane Caddesi cepheli, 2.616,10m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde cami bulunmaktadır.

774 ada 71 parsel; Demirhane Caddesi cepheli, 4.052,07m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

774 ada 73 parsel; Kennedy Caddesi cepheli, 33.409,63m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde K,L,M,N,O,P ve S bloklar bulunmaktadır. Söz konusu blokların kat sayısı, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı vb. özellikler ruhsat bilgileri başlığı altında yer alan tablolarda mevcuttur.

774 ada 83 parsel; Kennedy Caddesi cepheli, 68.132,32m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,T1,T2,T3 bloklar bulunmaktadır. Söz konusu blokların kat sayısı, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı vb. özellikler ruhsat bilgileri başlığı altında yer alan tablolarda mevcuttur.

Proje içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin blok, kat, cephe, kullanım alanı özellikleri rapor ekinde verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde Avrasya Konutları Projesi inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası –Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 460 m2 alana sahip 5 Kat, Ticaret+Konut Alanı imarlı arsa 60.000.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması birim değer bakımından dezavantaj iken emsale göre konum ve imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0538 232 00 00

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 800 m2 alana sahip 4 Kat Konut Alanı imarlı arsa 65.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması birim değer bakımından dezavantaj iken emsale göre imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 335 80 14

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede E:2.50, Ticaret+Konut imarlı ve 3.424 m2 alana sahip arsa 300.000.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Değerleme konusu taşınmaz imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0533 500 55 58

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede E:1.50, Ticaret+Konut imarlı ve 150 m2 alana sahip arsa hissesi 10.500.000 TL bedelle satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Değerleme konusu taşınmaz imar durumu ve konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0532 463 86 69

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	460,00m ²		800,00m ²		3.424,00m ²		150,00m ²	
Satış fiyatı	60.000.000 TL		65.500.000 TL		300.000.000 TL		10.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	130.435 TL		81.875 TL		87.617 TL		70.000 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	20%	+	20%	+	20%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	40%	-	40%	-	30%	-	40%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	+	15%	+	0%	+	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	78.261 TL		69.594 TL		70.093 TL		59.500 TL	
Ortalama Birim fiyat	69.362TL/m ²							

Emsal 5 [Satılık Konut]: Büyük Yalı projesi içerisinde ara kat konumlu, deniz manzarası bulunmayan ve 155m2 kullanım alanına sahip konut 14.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 514 20 69

Emsal 6 [Satılık Konut]: Büyük Yalı projesi içerisinde ara kat konumlu, deniz manzarası bulunmayan ve 100m2 kullanım alanına sahip konut 7.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0552 647 27 62

Emsal 7 [Satılık Konut]: Büyük Yalı projesi içerisinde ara kat konumlu, deniz manzaralı ve 250m2 kullanım alanına sahip konut 31.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0534 627 07 35

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Yedi Mavi Projesi içerisinde ara kat konumlu, deniz manzaralı ve 225 m2 kullanım alanına sahip konut 25.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0506 709 44 25

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	155,00m ²		100,00m ²		250,00m ²		225,00m ²	
Satış fiyatı	14.500.000 TL		7.800.000 TL		31.750.000 TL		25.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	93.548 TL		78.000 TL		127.000 TL		111.111 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	15%	-	15%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	84.194 TL		70.200 TL		107.950 TL		94.444 TL	
Ortalama Birim fiyat	89.197TL/m ²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, sıfır binada ara kat konumlu 110m2 kullanım alanına sahip ofis 9.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 058 83 70

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, sıfır binada ara kat konumlu 110m2 kullanım alanına sahip ofis 9.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0531 101 46 76

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, sıfır binada ara kat konumlu 100m² kullanım alanına sahip ofis 8.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 332 20 42

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, sıfır binada ara kat konumlu 540m² kullanım alanına sahip ofis 42.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0531 101 46 76

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m²)	110,00m²		110,00m²		100,00m²		540,00m²	
Satış fiyatı	9.200.000 TL		9.600.000 TL		8.000.000 TL		42.000.000 TL	
m² birim fiyatı	83.636 TL		87.273 TL		80.000 TL		77.778 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-
Kullanım Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	92.000 TL		96.000 TL		88.000 TL		85.556 TL	
Ortalama Birim fiyat	90.389TL/m²							

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Ottomare Suits yanı, 600m² giriş kat kullanım alanına sahip dükkan 55.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (91.666 TL/m²)

İlgilisi: 0542 826 40 17

A Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

–Yedi Mavi



Kalkavan Yapı, Hasan Sever İnşaat ve Gül Yapı Gayrimenkul Geliştirme İş Ortaklığı tarafından inşa edilen Yedi Mavi projesi 17 katlı 6 bloktan meydana geliyor. Karma konseptli projede rezidans, ofis, AVM ve apart otel yer alıyor. Toplam 848 adet bağımsız bölümden oluşan Yedi Mavi projesinde 1+1'den 5+1'e kadar farklı konut tipleri bulunuyor. Proje, İDO Bakırköy Terminali ve Ataköy Marina'ya 1 kilometre, Atatürk Havalimanı, İDO Yenikapı Terminali ve E-S'e 5 kilometre mesafede yer alıyor.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sıhhiyet Mkt. Binası No: 14 Kat: 11 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 298006 Şirket No: 272405/00000000000
Tic. Sic. No: 298006 Şirket No: 272405/00000000000
Maliyet Verim Dairesi 431 054 03 03

–Ottomare Suits



Ottomare Suites, 73 ile 336 metrekare arasında değişen 360 suitten meydana geliyor. Ottomare Suites'in ilk 4 katında 5 yıldızlı butik otel yer alıyor.

–Pruva 34



Doğa Şehircilik'in 62 bin 373 metrekarelik arsası üzerine kurulan Pruva 34 projesi 7 blokta 239 daire yer alıyor. Bloklar 16 ve 17 katlı olarak tasarlandı. Projedeki dairelerin tamamı 4+1, 4+2 dubleks, 5+1 ve 5+2 dubleks tipinde. 4 oda 1 salon daireler 290 metrekareden, 5 oda 1 salon daireler ise 363 metrekareden başlayan büyüklüklere sahip. Projenin apart bloğunda 1+1 ve 2+1 home ofisler yer alıyor.

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



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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda Ticari+Konut ve Turizm+Ticaret imarlı arsa birim m² değerinin 50.000-TL ile 80.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bölgede konut ve ofis nitelikli taşınmazların birim değeri 70.000-100.000 TL/m² aralığında değişmektedir. Dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 90.000-150.000 TL/m² aralığındadır.

A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin 50.000 TL - 800.000 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Rapora konu taşınmazların imar durumu, konumu, yüzölçümü vb. diğer özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan 774 ada 70 parsel ve 774 ada 71 parselin kamu parseli olması nedeni ile bu taşınmazlara değer takdir edilmemiştir.

Rapora konu 774 ada 73 parsel ve 774 ada 83 parsellerin arsa değeri için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri 6.500.000.000,00-TL olarak takdir edilmiştir.

Rapora konu 774 ada 73 ve 83 parseller üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup bu parseller üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlere pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda takdir edilen toplam KDV hariç değer 1.952.589.606,10 TL olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar için arsa değeri Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerleri varsayımlara dayanmadığından esas kabul edilmiştir. Yukarıda belirtilen birim değerlere göre arsa değerleri hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %99,71 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsellerden 774 ada 73 parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 225.180,03m², 774 ada 83 parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 366.126,38 m²'dir. Buna göre projede toplam inşaat alanı 591.306,41 m²'dir.

Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 10.000, TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%99,71) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 591.306,41 m² x 10.000 TL/m² x 99,71(inş. Seviyesi) = ~ 5.895.916.214,11 TL olarak belirlenmiştir.

A Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 6.500.000.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 5.895.916.214,11 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 12.395.916.214,11 TL olarak belirlenmiştir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %37 olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Bu durumlar dikkate alınarak Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 2022 yılı sonu itibariyle devam eden projenin yaklaşık 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konutların ve ofislerin ilk yıl %60, takip eden yılda ise %40 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin ise inşaatın bitmesi ile satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar ve ofisler için 90.000 TL/m², dükkanlar için ise 100.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. 2.yıl %30 birim değer artışı olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü hasılatı/değeri 24.232.922.726,55 TL olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

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

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

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

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri 24.232.922.726,55TL olarak öngörülmüştür. Hasılat paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %37 olarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %20 civarındadır. Kalan %80'lik bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parsellerin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen bugünkü toplam arsa değeri 7.172.945.127,06 TL olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

A Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yer alan 'Büyük Yalı Projesi' proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

A En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumunun en iyi ve verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazların değerlerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi ile ilgili arsaların hali hazır değeri KDV hariç toplam 6.500.000.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durum değerinin tespiti için Maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile tespit edilen projenin mevcut değeri 12.395.916.214,11 TL' dir.

Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise 7.172.945.127,06 TL olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken Gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 24.232.922.726,55 TL olarak belirlenmiştir.

İlave olarak projenin bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer takdir edilirken bahçe ve teras tahsis alanları değerlemede dikkate alınmıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsellerin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut projesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde rapor içerisinde bilgileri verilen projenin inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi, "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği 982 ada 4 parselin arsa olarak, (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği kat mülkiyetine geçmiş taşınmazların bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." ve (d) bendi "Gerçekleştirilecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği kat irtifakı bulunan ancak inşaatı devam eden blokların ise proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Proje genelinde 774 ada 83 parselde kat mülkiyetine geçen blokları bulursa da kat mülkiyeti bulunmayan blokların GYO portföyüne proje olarak dahil edilmesine engel bir durum yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi ve Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 70,71,73 ve 83 parsellere ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsaların piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺12.395.916.214,11
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺4.586.488.999,22
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺24.232.922.726,55
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Bugünkü Değeri	₺8.966.181.408,82
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	₺1.952.589.606,10

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 18,6983 TL 'dir.

Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Arsa Değer Detayı
- Δ Nakit Akışı,
- Δ Bağımsız Bölüm Bazında Değerler
- Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,
- Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Yapı Ruhsatları
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ Sözleşme
- Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Δ Onaylı Tahsis Listesi
- Δ Tahsis Planları
- Δ SPK Lisans Belgeleri