



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



İstanbul, Avcılar, Firuzköy Mahallesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

(Firuzköy 1. Etap 2. Kısım)

Özel 2023 - 942

Eylül, 2023



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	04.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 942
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 nolu parselde yer alan 'ARSA' nitelikli gayrimenkulün ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, İki Yüz On Sekiz(218) 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 2 nci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkuller 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	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) Hakkında Bilgiler	11
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	11
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	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı	33
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	37
8.	UYGUNLUK BEYANI	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 942 / 04.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parseller 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>	Firuzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, no:224 Avcılar/ İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar üzerinde Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi çalışmaları devam etmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parsel 'Konut Alanı' Emsal:0,80 ve H:Z+4 Kat olarak yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 989.037.050,00-TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 1.186.844.460,00-TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 980.000.000,00-TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</u>	TOPLAM : 4.701.468.973,82-TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM : 2.527.350.000,00-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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmalarına 04.08.2023 itibariyle başlanmış 04.09.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 04.09.2023 tarihinde Özel 2023 - 942 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 04.08.2023 tarih ve EEMD-170.02.02-E.55345 sayı ile 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 taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” 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/BALIKESİR
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, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

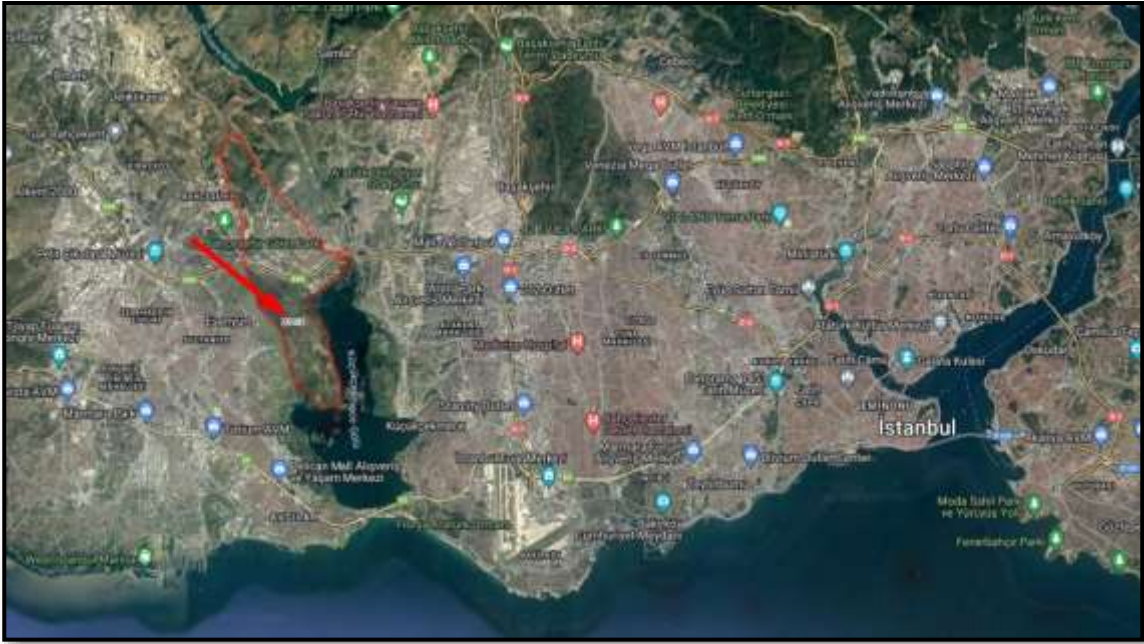
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ile 811 ada 9 parselde bulunan arsadır. Söz konusu taşınmazlar Küçükçekmece Gölünün batı kısmında Avrupa Otoyolu'na yaklaşık 1km. mesafede yolu güneyinde konumlandır. Taşınmazların yakın çevresinde halihazırda yapılaşma bulunmamakta olup, bazı konut projeleri başlangıç aşamasındadır. Taşınmazlara ulaşım için Avrupa Otoyolu üzerinde batı istikametinde ilerlenirken Avcılar sapağından güney istikametinde Avcılar-Haramidere bağlantı yolu üzerinde 1,70km. ilerlenip sola Amasyalılar Caddesi'ne sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,50km. ilerlendiğinde taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır.



Koordinatlar

Enlem: 41.0403 Boylam: 28.7216

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

3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 129/12713
ADA - PARSEL	: 807/28
YÜZÖLÇÜM	: 10.595,42 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 119229899
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	:Satış – 25.02.2022 - 6142

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 130/12869
ADA - PARSEL	: 807/38
YÜZÖLÇÜM	: 25.980,34 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 126114560
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	:İfraz İşlemi – 16.12.2022 - 39172

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 130/12870
ADA - PARSEL	: 807/39
YÜZÖLÇÜM	: 24.671,57 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 126114561
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	:İfraz İşlemi – 16.12.2022 - 39172

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

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 129/12727
ADA - PARSEL	: 811/9
YÜZÖLÇÜM	: 20.438,16 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 119229922
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	:Satış – 25.02.2022 - 6142

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan tapu kaydına göre taşınmazın tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

807 ada 28 parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (20.07.2012 – 11018)
- 9824 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015 – 22524)
- 18926 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015 – 22524)
- M:T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 11734 m² lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(06.06.1985 – 4636)

İrtifkalar Hanesinde:

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1870,37 m² lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.(14.01.2022 – 1382)

807 ada 38 ve 39 parseller

Beyanlar Hanesinde:

- 1.Bakırköy 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21/10/1974 Tarih 1972/328 Esas Ve 1974/472 karar nolu ilamı gereğince bu parsel üzerinde gösterildiği şekilde Türkiye Kurumu Genel Müdürlüğüne ait enerji nakil hattı geçmektedir.
- 2.işbu yapılan ifrazden taksim toprak ve tarım reformu kanununa göre geçersizdir.
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.(20.07.2012 – 11018)
- 18926 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.(25.11.2015 – 22524)

İrtifkalar Hanesinde:

- Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 288,92 m2lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.(14.01.2022 - 1382)

811 ada 9 parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (20.07.2012 – 11018)
- 9824 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015 – 22524)
- M:T.E.K Genel Müdürlüğü Lehine 11734 m² lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(06.06.1985 – 4636)

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

İrtifkalar Hanesinde:

-Türkiye Elektrik Üretim ve İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1861,99 m² lik kısmı üzerinde irtifak hakkı kurulmuştur.(14.01.2022 – 1382)

Yukarıda yer alan beyanlar taşınmazların imar çalışmalarından önce kök parsel için konulmuştur. Parselasyon sonrası rapora konu parsellere taşınmış olup taşınmazlar için geçerliliği bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 807 ada 28 parsel ve 811 ada 9 parsel 25.02.2022 tarih, 6142 yevmiye ve 'Satış' işlemi ile, 807 ada 38 ve 39 numaralı parseller 16.12.2022 tarih, 39172 yevmiye ve 'İfraz' işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ve 811 ada 9 parsel 'Konut Alanı'' Emsal:0,80 ve H:Z+4 Kat olarak yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak 26.08.2022 tarihli İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesi bulunmaktadır. Yüklenici firma Öz Er-Ka İn. Tur. Elekt. Taah. Tic. ve San. A.Ş. – Yiğit Enerji İnş. San. ve Tic. A.Ş. iş ortaklığıdır.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.221.000.000 TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %35,00 (Yüzde Otuzbeş) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.527.350.000 TL + KDV'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %65,00 (Yüzde Altmışbeş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 4.693.650.000 TL + KDV' dir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile 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 ile ilgili Avcılar Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel için alınan ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak verilmiştir. Rapora konu diğer parseller ile ilgili ruhsat ve proje bilgisi bulunmamaktadır.

Ayrıca Avcılar Belediyesi'nde 811 ada 9 parsel ait 25.11.2022 tarihli mimari proje, 807 ada 28 parsel ait 21.06.2023 tarihli mimari proje incelenmiştir.

811 ADA 9 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	35	6667,30	6	19.06.2023	112-3	3B
2	A2	MESKEN	36	6222,00	6	19.06.2023	112-2	3B
3	A3	MESKEN	35	6404,00	6	19.06.2023	112-1	3B
4	A4	MESKEN	35	5884,00	6	19.06.2023	112-4	3B
5	B1	MESKEN+İŞYERİ	44	7769,00	6	19.06.2023	112-5	3B
6	B2	MESKEN	46	7057,00	6	19.06.2023	112-6	3B

811 ADA 9 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	35	6667,00	6	8.08.2023	161-1	4A
2	A2	MESKEN	36	6222,00	6	8.08.2023	161-2	4A
3	A3	MESKEN	35	6404,00	6	8.08.2023	161-3	4A
4	A4	MESKEN	35	5884,00	6	8.08.2023	161-4	4A
5	B1	MESKEN+İŞYERİ	44	7769,00	6	8.08.2023	161-5	4A
6	B2	MESKEN	46	7057,00	6	8.08.2023	161-6	4A

807 ADA 28 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	20	4011,00	6	22.06.2023	122-1	3B
2	A2	MESKEN	20	4408,00	6	22.06.2023	122-2	3B
3	B1	MESKEN+İŞYERİ	28	5893,00	6	22.06.2023	122-3	3B
4	B2	MESKEN	27	5932,00	6	22.06.2023	122-4	3B

807 ADA 28 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	20	4011,00	6	8.08.2023	160-1	3B
2	A2	MESKEN	20	4408,00	6	8.08.2023	160-2	3B
3	B1	MESKEN+İŞYERİ	28	5893,00	6	8.08.2023	160-3	3B
4	B2	MESKEN	27	5932,00	6	8.08.2023	160-4	3B

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

Projenin 811 ada 9 parsel üzerine yapılacak kısmı için yapı denetim işleri Feyzullah Mahallesi, Bağdat Caddesi, No:276/30 Maltepe İstanbul adresinde kayıtlı olan Karadeniz Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. Projenin 807 ada 28 parsel üzerine yapılacak kısmı için yapı denetim işleri İçerenköy Mahallesi, Gülpembe Sokak No:4/3 Ataşehir İstanbul adresinde kayıtlı olan STA Atlantis Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlardan 811 ada 9 parsel ile ilgili olarak yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme çalışması söz konusu parsel için alınan ruhsat ve mimari projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazlardan 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller ile ilgili herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması bu parsellerin mevcut durumu için yapılmıştır. 811 ada 9 parsel için projede yer alan bloklara için kat, inşaat alanı yapı sınıfı vb. bilgiler ruhsat bilgileri başlığı altında verilen tabloda mevcuttur.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parseller ile ilgili yapı ruhsatları alınmış olup proje inşası henüz başlangıç aşamasındadır. Rapora konu diğer parseller ile ilgili henüz yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli



Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden 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 Boğazi 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. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda

ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker. 20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve

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

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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.907.951 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

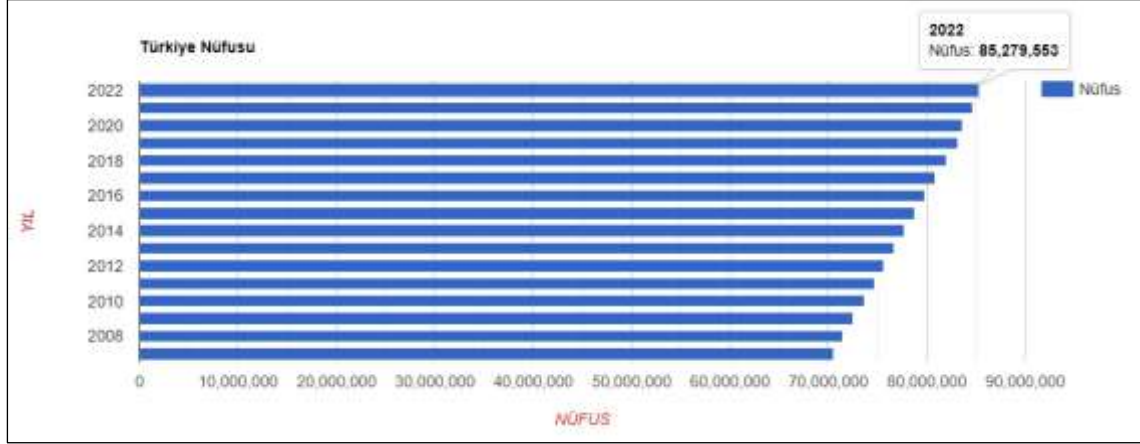
İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM otoyolu, D100 Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır. Avcılar'da en önemli ulaşım ağı Metrobüs'tür, bu sistemde yer alan Avcılar Merkez - Üniversite Kampüsü Metrobüs İstasyonu'ndan hem Beylikdüzü hem de Kadıköy, Söğütlüçeşme'ye ulaşmak mümkündür. Ayrıca D100 Karayolu üzerinden geçen otobüsler ile İstanbul'un birçok iline ulaşmak da kolaydır ve yine D100 Karayolu üzerinden geçen Küçükçekmece minibüsleri ile Marmaray'ın Küçükçekmece istasyonuna ulaşmak mümkündür.



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

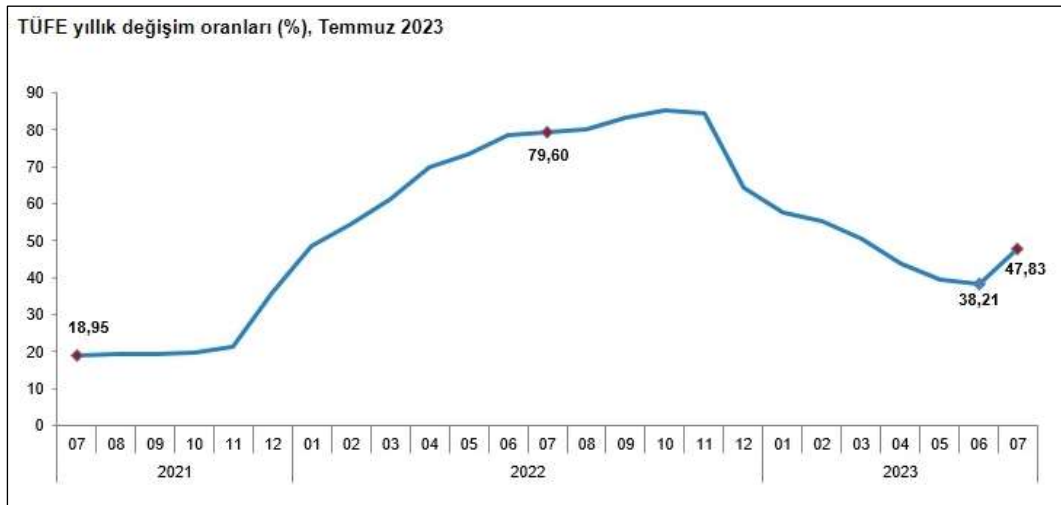
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



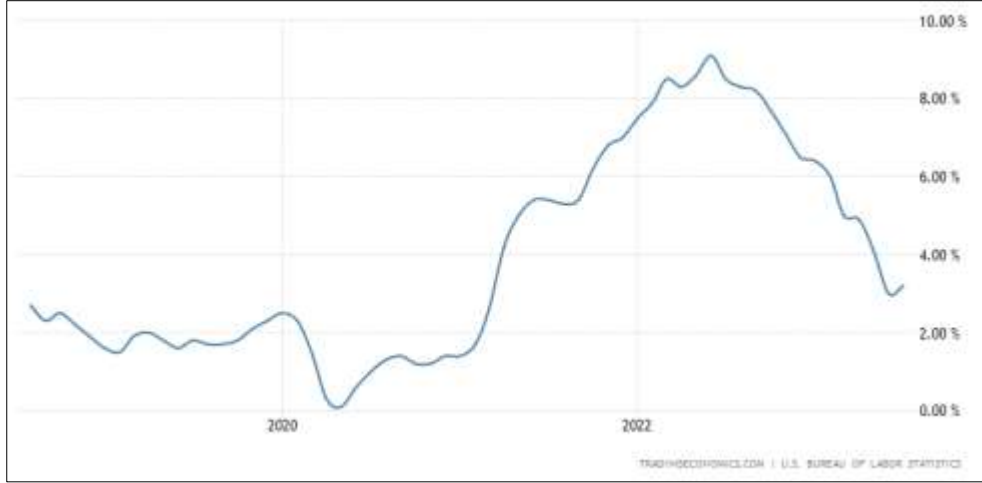
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %9,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,14, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,83 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %19,31 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %82,62 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,67 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %17,75 ile ulaştırma oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 4 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 4 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 135 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %8,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %34,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %54,32 ve on iki aylık ortalamalara göre %58,08 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

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



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3.2 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

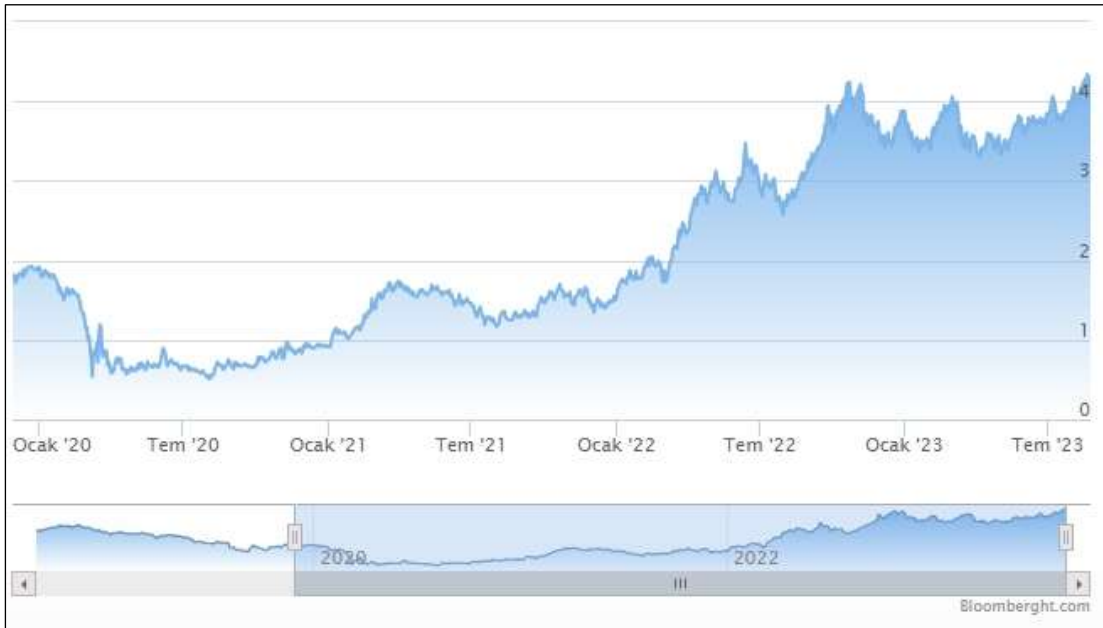


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9,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

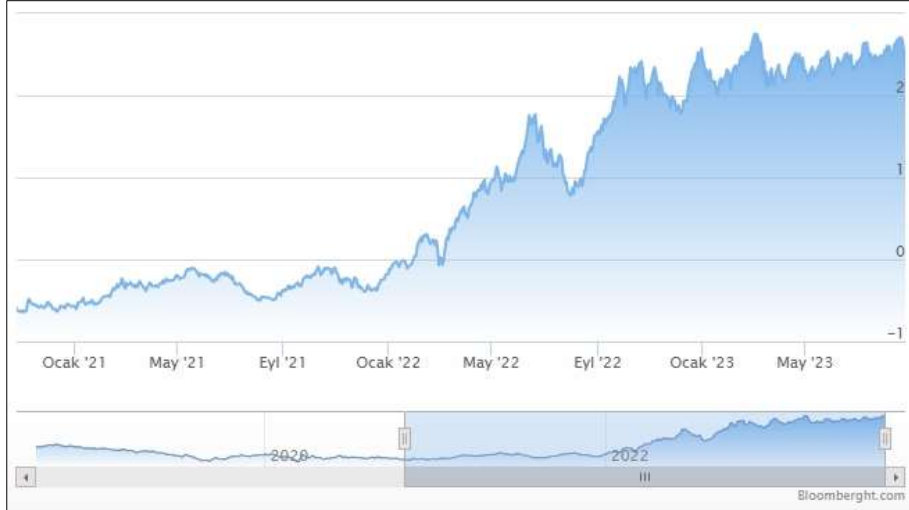
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %19 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

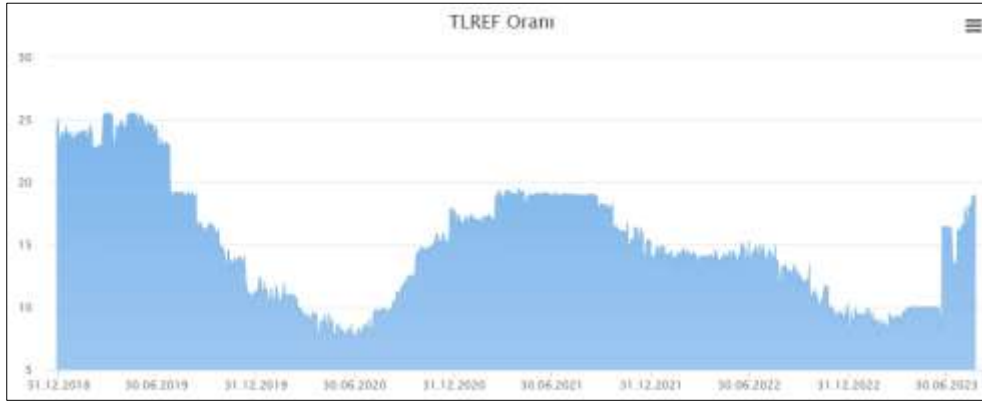


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor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

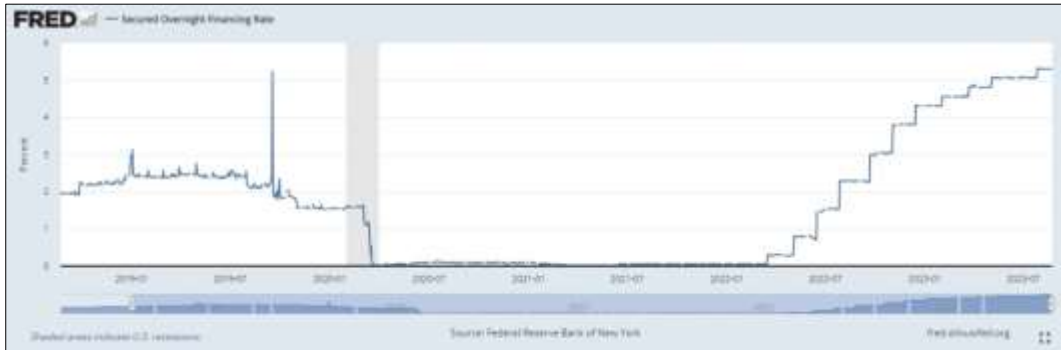


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı genel olarak %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %19 civarındadır.



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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

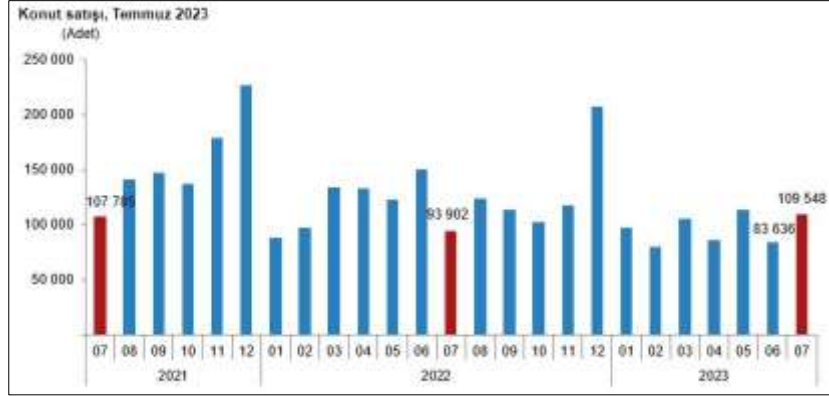
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %25 seviyesine gelmiştir.



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

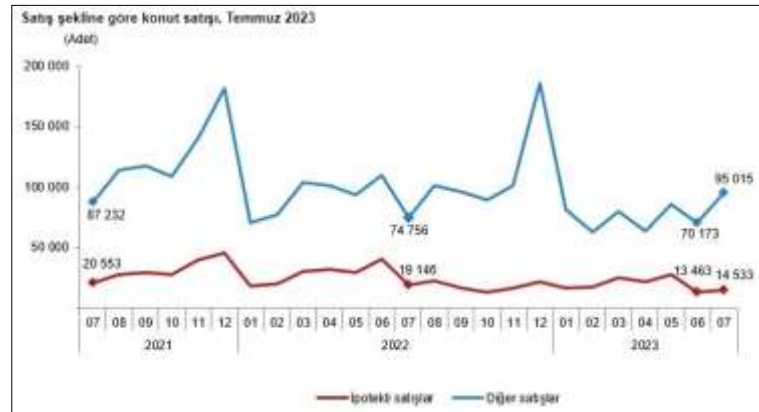
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artarak 109 bin 548 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 724 konut satışı ve %14,4 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 688 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 203 konut satışı ve %4,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 27 konut ile Ardahan, 40 konut ile Hakkâri, 91 konut ile Tunceli oldu. Konut satışları Ocak-Temmuz döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 azalışla 675 bin 327 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



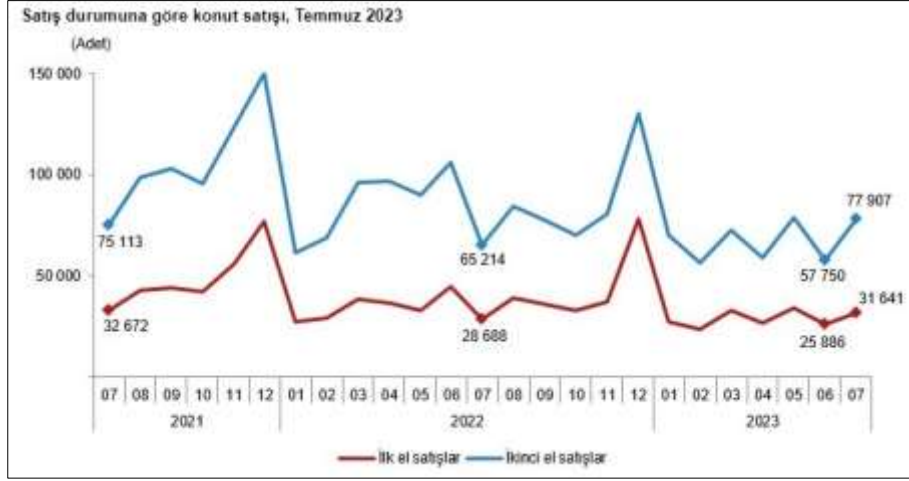
	Temmuz			Ocak - Temmuz		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	109 548	93 902	16,7	675 327	820 300	-17,7
İpotekli satış	14 533	19 146	-24,1	136 063	189 483	-28,2
Diğer satış	95 015	74 756	27,1	539 264	630 837	-14,5
Satış durumuna göre toplam satış	109 548	93 902	16,7	675 327	820 300	-17,7
İlk el satış	31 541	28 588	10,3	202 799	237 139	-14,5
İkinci el satış	77 907	65 214	19,5	472 528	583 161	-19,0

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,1 azalış göstererek 14 bin 533 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,2 azalışla 136 bin 63 oldu. Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 539 bin 264 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,1 artarak 95 bin 15 oldu. (TÜİK)



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

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,3 artarak 31 bin 641 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Temmuz döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,5 azalışla 202 bin 799 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,9 azalarak 2 bin 801 oldu. Temmuz ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,6 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 996 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 832 konut satışı ile İstanbul ve 263 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



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



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

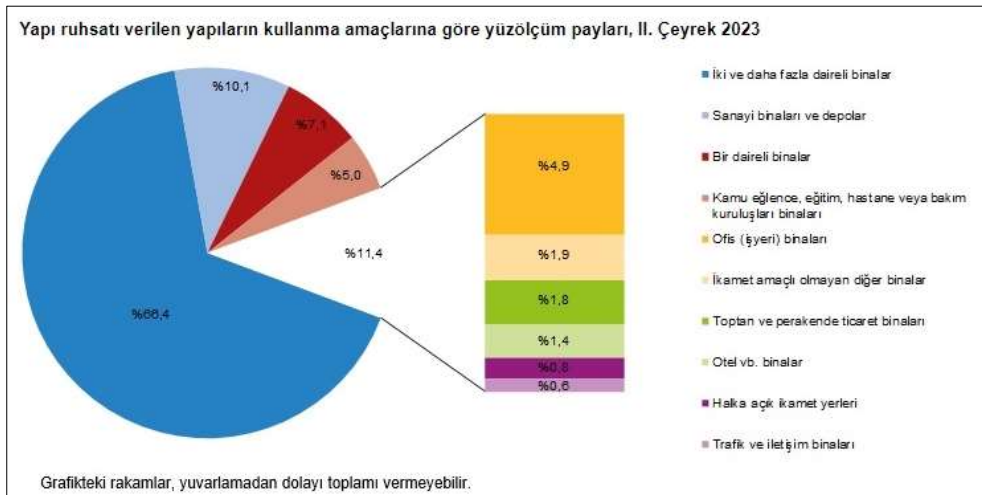
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



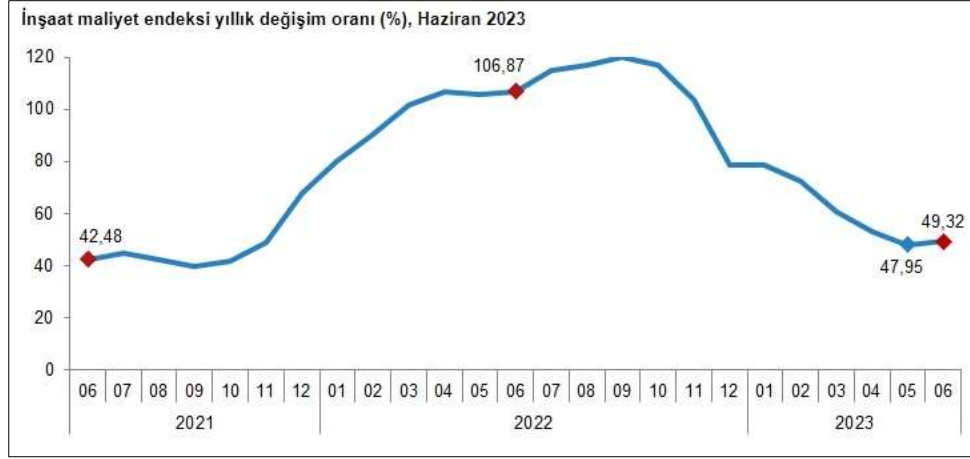
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

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

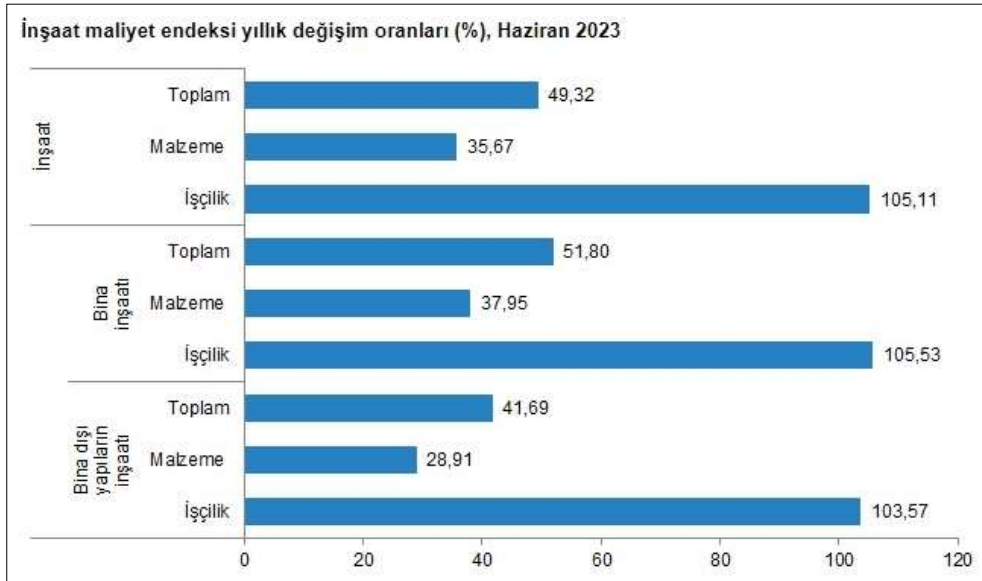
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,32 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,81, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %35,67, işçilik endeksi %105,11 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,83, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,04, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,95, işçilik endeksi %105,53 arttı. (TÜİK)



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 Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parsel ile 811 ada 9 parsel üzerinde yer almaktadır.

807 ada 28 parsel 10.595,42m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Parselin batı cephesinde 25m.'lik imar yolu, diğer cephelerinde imar planına göre park alanı mevcuttur. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde 4 adet blok projelendirilmiştir. Ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 20.244,00m²'dir. Projenin bu parselinde 94 adet konut, 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 807 ada 28 parselin yapı ruhsatı ve mimari projelerine göre satışa esas toplam brüt alan 13.183,87m²'dir. Yerinde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde inşa faaliyetlerinin yeni başladığı görülmüştür.

807 ada 38 parsel 25.980,34m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Parselin batı cephesinde 25m.'lik imar yolu, diğer cephelerinde imar planına göre park alanı mevcuttur.

807 ada 39 parsel 24.671,57m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf formda, topografik olarak düze yakın bir yapıdadır. Parselin batı cephesinde 25m.'lik imar yolu, diğer cephelerinde imar planına göre park alanı mevcuttur.

811 ada 9 parsel 20.438,16m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak düz bir yapıdadır. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde 6 adet blok projelendirilmiştir. Ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 40.003,30m²'dir. Projenin bu parselinde 223 adet konut, 8 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 231 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 811 ada 9 parselin yapı ruhsatı ve mimari projelerine göre satışa esas toplam brüt alan 26.490,09m²'dir. Yerinde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde inşa faaliyetlerinin yeni başladığı görülmüştür.

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

Parseller üzerinde inşa faaliyetleri yeni başlamıştır. Proje ile ilgili halihazırda 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

Parsel üzerinde Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Proje inşası henüz başlamış olup proje ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel üzerinde hali hazırda Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım Proje inşası çalışmaları devam etmektedir. Diğer parseller boş arsa'dır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl 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]: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,40 Konut imarlı, 522m² yüzölçümüne sahip arsa, 10.750.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre imar durumu bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0535 254 31 54

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,75 Konut imarlı, 4.579m² yüzölçümüne sahip arsa, 90.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Emsalin yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi : 0532 273 74 96

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 5 Kat Konut imarlı, 1.209m² yüzölçümüne sahip arsa, 28.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0538 983 78 78

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 5 Kat Konut imarlı, 554m² yüzölçümüne sahip arsa, 15.750.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Emsalin yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi : 0533 699 57 75

Not: Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması ve yapılaşmanın az olduğu bölgede yer alması dezavantajlı yönüdür.

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK ARSA							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m²)	522,00m²		4.579,00m²		1.209,00m²		554,00m²		
Satış fiyatı	10.750.000 TL		90.000.000 TL		28.500.000 TL		15.750.000 TL		
m² birim fiyatı	20.594 TL		19.655 TL		23.573 TL		28.430 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	7%	-	
Konum şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	
Yüzölçüm ve Diğer Şerefiye	30%	-	20%	-	25%	-	30%	-	
İmar Durumu Şerefiyesi	20%	+	0%	-	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	13.386 TL		10.810 TL		11.787 TL		12.225 TL		
Ortalama Birim fiyat	12.052TL/m²								

Emsal 5 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde 12. katta konumlu, 3+1 oda hacimlerine ve 188m² brüt alanlı konut 7.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0555 066 60 10

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde 6. katta konumlu, 2+1 oda hacimlerine ve 160m² brüt alanlı konut 6.090.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0531 551 96 48

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde 10. katta konumlu, 4+1 oda hacimlerine ve 218m² brüt alanlı konut 10.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 783 26 05

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede site içerisinde 5. katta konumlu, 3+1 oda hacimlerine ve 205m² brüt alanlı konut 8.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0531 762 24 68

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	188,00m ²		160,00m ²		218,00m ²		205,00m ²	
Satış fiyatı	7.600.000 TL		6.090.000 TL		10.500.000 TL		8.800.000 TL	
m ² birim fiyatı	40.426 TL		38.063 TL		48.165 TL		42.927 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	43.255 TL		40.727 TL		51.537 TL		45.932 TL	
Ortalama Birim fiyat	45.363TL/m ²							

Emsal 9 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip proje içerisinde konumlu brüt 180m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 11.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0535 341 11 74

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konseptte sahip proje içerisinde konumlu brüt 100m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 7.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0531 551 96 48

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

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer konseptte sahip proje içerisinde konumlu brüt 60m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.290.000 TL bedelle satılıktır. İlgilisi: 0532 302 51 96

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer konseptte sahip proje içerisinde konumlu brüt 200m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 12.000.000 TL bedelle satılıktır. İlgilisi: 0533 304 79 71

EMSAL DÜZELTME TABLOSU		SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		
Brüt alanı (m²)	180,00m²		100,00m²		60,00m²		200,00m²		
Satış fiyatı	11.500.000 TL		7.000.000 TL		4.290.000 TL		12.000.000 TL		
m² birim fiyatı	63.889 TL		70.000 TL		71.500 TL		60.000 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-	
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	61.972 TL		67.900 TL		69.355 TL		58.200 TL		
Ortalama Birim fiyat	64.357TL/m²								

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

--EMPIRE AVCILAR



Empire Avcılar projesi Mert Holding tarafından inşa edildi. Empire Avcılar, 2300 m²'lik alan üzerinde kurulmuştur. 21 kattan oluşan Empire Avcılar projesi bünyesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 2+1 dublex daire tiplerinden toplamda 208 adet dairenin yanı başına 10 adet ticari alan da barındırıyor. E-5 otoyoluna yakın konumlandırılmıştır. Açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kortları, yürüyüş parkurları, saunalar, basketbol sahaları, çocuk oyun alanları vb. olarak tasarlanmıştır. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 45.000 TL/m²'dir.

--MARS 19

Mars 19 konut projesi, Metraco A.Ş tarafından yapılan bir projedir. Proje Firuzköy, Avcılar'da yapılmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 2+1 dubleks, 3+1, 3,5+1, 3+1 dubleks ve 4+1 dubleks daire seçenekleri bulunuyor. Mars 19 projesi, 1+1'den 4+1'e kadar farklılık gösteren daireler ile 148 konut ve 4 bloktan meydana geliyor. İstanbul konut projeleri arasında yer alan Mars 19 projesinde kapalı otopark, çocuk parkı, fitness salonu, kapalı havuz ve sauna bulunmaktadır. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 40.000 TL/m²'dir.

--BİZİM EVLER 8

Bizim Evler 8, İhlas Yapı tarafından inşa ediliyor. Proje, 19.739 metrekarelik alana ve 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ve 29 adet dükkan mevcuttur. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 40.000 TL/m²'dir.

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

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



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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların konumu ve imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerlerinin 11.000-TL ile 13.000-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.**

Bilgi amaçlı olarak taşınmazların arsa değerinin tespiti için nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede konut birim değerleri 40.000 TL/m² – 50.000 TL/m² aralığındadır. Dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim değerleri ise 60.000 TL/m² – 70.000 TL/m² aralığındadır.

Nakit akış tablosu ile ilgili veriler raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların mevcut konumu, imar durumu, yapılaşma şartları da dikkate alınarak arsa birim değeri belirlenmiştir.

Rapora konu taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam arsa değeri **980.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme detayı rapor ekindedir.

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:

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın arsa değerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile oluşturulan nakit akışı yöntemi ile ulaşılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre bu parseller ile ilgili genel inşaat seviyesinin %1 olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 807 ada 38 parsel ve 807 ada 39 parsel ile ilgili herhangi bir inşaa çalışması bulunmamaktadır. Taşınmazların mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel ile ilgili yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 60.247,00m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4A'dır. Parsel üzerinde yer alan projenin proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 15.000,00 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda projenin 811 ad ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel üzerinde kalan kısmı için genel inşaat seviyesi (%1) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 60.247,00m² x 15.000 TL/m² x 0,01 (İnşaat Seviyesi) = 9.037.050,00 TL olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 980.000.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 9.037.050,00 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 989.037.050,00 TL olarak belirlenmiştir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %35 olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* 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 parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Taşınmazlardan 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel için proje mevcut olup, 807 ada 38 ve 39 parseller için proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Nakit akışı çalışmasında 811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel için ilgili proje ve ruhsat bilgileri alınmış olup 807 ada 38 ve 39 parseller için mevcut imar durumuna göre proje geliştirilmiştir. Buna göre 807 ada 38 ve 39 parsellerde 40.521,53m² emsal alanına sahip proje geliştirilebilmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde benzer projelerde emsal harici alan kullanımının olduğu görülmüştür. Buna göre toplam satılabilir alanın 65.000m², toplam inşaat alanının ise 95.000m² olabileceği kabul edilmiştir.

811 ada 9 parsel ve 807 ada 28 parsel ile ilgili proje bilgileri ve diğer parsellerin imar durumu esas alındığında esas alındığında, projenin yaklaşık 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Projede yer alan konutların ilk yıl %10, takip eden yıllarda ise sırasıyla %25, %40 ve %25 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin tamamının satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 45.000 TL/m², dükkanlar için 65.000 TL/m² belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %40 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri 4.701.468.973,82 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 varlığı 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,

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

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. 2023 yılı ve takip eden yılları için indirgeme oranı %25 olarak belirlenmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri 4.701.468.973,82 TL olarak öngörülmüştür. Bu bedel üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payı ilgili sözleşmeler gereği %35 olarak belirlenmiştir. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri 1.645.514.140,84 TL'dir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %35 civarındadır. Kalan %65'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 1.069.584.191,54 TL olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazların kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40-

%50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerlemeye konu parseller üzerinde inşaatına başlanan Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesinin, 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.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, imar durumuna ve onaylı mimari projelerine uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu parsellerin bütünü 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

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

Pazar yaklaşımı yöntemi ile rapora konu taşınmazların arsa değeri KDV hariç toplam **980.000.000 TL** olarak belirlenmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **1.069.584.191,54 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 arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **4.701.468.973,82 TL**, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin %35'lik payına düşen gelirlerin bugünkü değeri **1.645.514.140,84 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi için imzalanan sözleşmeye göre 'Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG); 7.221.000.000,00 TL + KDV, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.527.350.000,00 TL + KDV' olarak belirlenmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri minimum sözleşme gereği arsa karşılığı belirlenen değer olacaktır. Gelir yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan değer sözleşmede belirtilen değerden düşük olması nedeni ile projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer sözleşme ile belirlenen **2.527.350.000,00 TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

İlave olarak projenin, bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir.

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, 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

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat ya da ipotek 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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım projesi inşa çalışmaları devam etmektedir.

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

Değerleme konusu, üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kaydına göre arsa niteliklidir. Mahallinde parseller üzerinde 'Avcılar Firuzköy 1. Etap 2. Kısım' proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 807 ada 28 parsel, 807 ada 38 ve 39 parseller, 811 Ada 9 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların piyasa değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve işlevi, 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	₺989.037.050,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺1.186.844.460,00
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺980.000.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺4.701.468.973,82
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺2.527.350.000,00

1. Takdir edilen 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\$: 26,7350 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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Değer Detayı ve Nakit Akışı tablosu

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Parsel Alan Hesabı

Δ Resmi Belgeler

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri