



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



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

(Firuzköy 1. Etap 1. Kısım)

Özel 2023 - 93

Mart, 2023



<b>Talep Sahibi</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	16.03.2023
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2023 - 93
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, İbrahim Karaođlanođlu Caddesi 811 ada 7, 8 ve 812 ada 5 nolu parselde yer alan 'ARSA' nitelikli gayrimenkullerin ve parseller üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, İki Yüz Kırk Yedi (247) 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 Tebliğ'in 1 inci maddesi 2 nci 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 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.....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) Hakkında Bilgiler .....	10
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 değerlendirilmiyorsa, 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.....	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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
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 .....	23
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 .....	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	23
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	30
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	34
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	35
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.....	35
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	35
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.....	35
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 .....	35
7.	SONUÇ .....	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	36
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	37
9.	RAPOR EKLERİ.....	37

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 93 / 16.03.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta 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:178 Avcılar/ İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811 ada 7, 8 parseller ve 812 ada 5 parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar üzerinde Firuzköy 1. Etap 1. Kısım projesi çalışmaları devam etmektedir.
<u>İmar Durumu</u>	Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; 811 ada 7 parsel 'Konut Alanı' Emsal:0,80 ve H:Z+4 Kat olarak, 811 ada 8 parsel 'Konut Alanı' Emsal:1,10 ve H:Z+5 Kat olacak şekilde, 812 ada 5 parsel 'Ticaret+Konut Alanı' Emsal:1,10 ve H:Z+5 Kat 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>	<b>TOPLAM : 559.255.807,00-TL</b>
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</u>	<b>TOPLAM : 659.921.852,26-TL</b>
<u>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	<b>TOPLAM : 547.000.000,00-TL</b>
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</u>	<b>TOPLAM : 2.654.356.928,00-TL</b>
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	<b>TOPLAM : 1.790.250.000,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, 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

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına 27.01.2023 itibariyle başlanmış 10.03.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 16.03.2023 tarihinde Özel 2023 - 93 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, 811 ada 7 ve 8 numaralı parsel ile 812 ada 5 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen projenin 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 değerlendirme 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 27.01.2023 tarih ve EEMD-170.02.02-E.44521 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 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](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://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](mailto: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, 811 ada 7 ve 8 numaralı parsel ile 812 ada 5 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

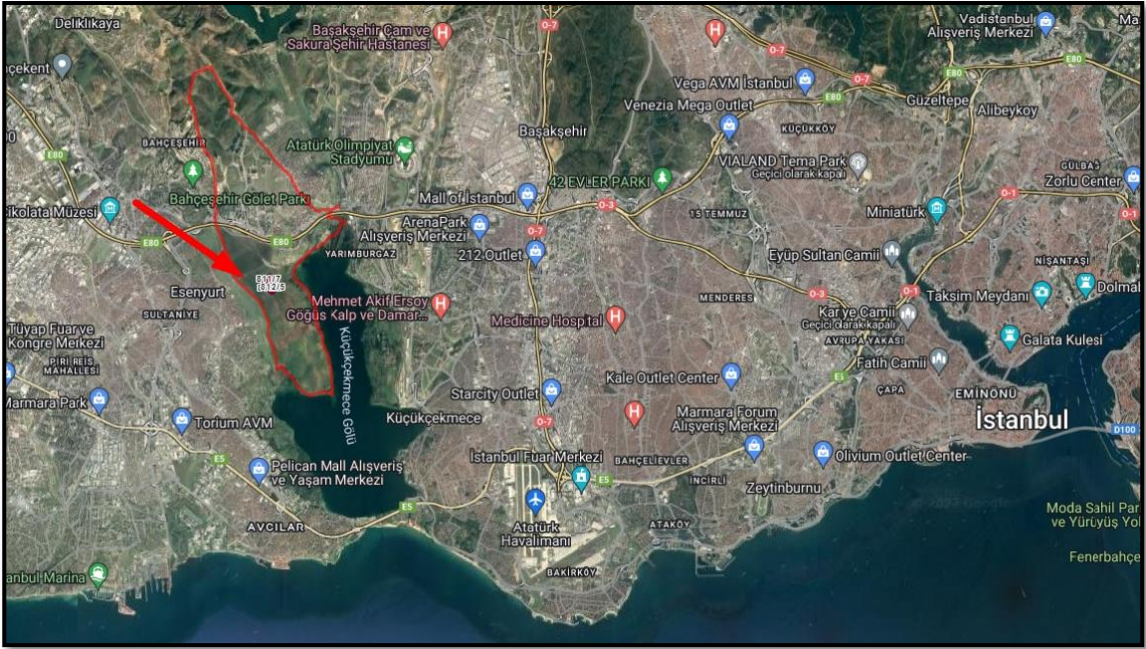
### **2.4 İşin Kapsamı**

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 ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811 ada 7 ve 8 parsel ile 812 ada 5 parselde bulunan arsadır. Söz konusu taşınmazlar Küçükçekmece Gölünün batı kısmında Avrupa Otoyolu'na yaklaşık 1km. mesafede yolu güneyinde konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde halihazırda yapılaşma bulunmamakta olup, bazı konut projeleri başlangıç aşamasındadır. Taşınmazlara ulaşım için Avrupa Otoyolu üzerinde batı istikametinde ilerlerken Avcılar sapağından güney istikametinde Avcılar-Haramidere bağlantı yolu üzerinde 1,70km. ilerlenip sola Amasyalılar Caddesi'ne sapılır. Bu yol üzerinde yaklaşık 2,50km. ilerlendiğinde taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşılır.



#### Koordinatlar

**Enlem: 41.0443 Boylam: 28.7189**

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Avcılar
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Firuzköy
CİLT - SAYFA NO	: 129/12725
ADA - PARSEL	: 811/7
YÜZÖLÇÜM	: 26.739,29 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 119229920
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	: 129/12726
ADA - PARSEL	: 811/8
YÜZÖLÇÜM	: 33.431,69 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 119229921
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	: 129/12734
ADA - PARSEL	: 812/5
YÜZÖLÇÜM	: 2.297,77 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 119229926
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: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.

#### **811 ada 7 ve 8 parseller 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)

#### **812 ada 5 parsel Beyanlar Hanesinde:**

- 18926 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (25.11.2015 – 22524)

#### **811 ada 8 parseller İrtifaklar Hanesinde:**

-M:T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 11734 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(06.06.1985 – 4636)

Yukarıda yer alan kayıtlar 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 taşınmazlar 25.02.2022 tarih, 6142 yevmiye ve 'Satış' 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 811 ada 7 parsel 'Konut Alanı' Emsal:0,80 ve H:Z+4 Kat olarak, 811 ada 8 parsel 'Konut Alanı' Emsal:1,10 ve H:Z+5 Kat olacak şekilde, 812 ada 5 parsel 'Ticaret+Konut Alanı' Emsal:1,10 ve H:Z+5 Kat 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 taşınmaz ile ilgili olarak 26.08.2022 tarihli İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş sözleşmesi bulunmaktadır. Yüklenici firma DAĞ Mim. ve Müh. Yapı Gay. Tie. San. A.Ş.'dir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 5.115.000.000 TL + KDV (Beşmilyaryüzonbeşmilyon Türk Lirası) 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 1.790.250.000 TL + KDV (Birmilyaryedyüzdoksanmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)'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 3.324.750.000 TL + KDV (Üçmilyaryüzyüzyirmidörtmilyonyedyüzellibin Türk Lirası)' dir.

### 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 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 alınan ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ayrıca Avcılar Belediyesi'nde taşınmazlardan 811 ada 7 parsel ait 15.12.2022 tarihli, 20.12.2022 tarihli mimari proje, 811 ada 8 parsel için 14.02.2022 tarihli mimari proje incelenmiştir.

811 ADA 7 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI								
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m <sup>2</sup> )	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	1/B	MESKEN	31	7632,00	7	6.03.2023	24-1	4A
2	2/B	MESKEN	14	3757,00	5	6.03.2023	24-2	4A
3	3/B	MESKEN	29	7022,00	7	6.03.2023	24-3	4A
4	4/B	MESKEN	26	7301,00	7	6.03.2023	24-4	4A
5	5/B	MESKEN	29	8054,00	7	6.03.2023	24-5	4A
6	6/B	MESKEN	27	6954,00	7	6.03.2023	24-6	4A
7	7/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-7	4A
8	8/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-8	4B
9	9/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-9	4B
10	10/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-10	4B
11	11/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-11	4B
12	12/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-12	4B
13	13/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-13	4B
14	14/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-14	4B
15	15/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-15	4B
16	16/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-16	4B
17	17/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-17	4B
18	18/B	MESKEN	1	415,00	3	6.03.2023	24-18	4B

811 ADA 8 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	ALAN(m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALAN(m <sup>2</sup> )	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	A1	MESKEN	10	1642,37	2557,00	5	7.03.2022	54-1	3B
2	A2	MESKEN	8	1087,2	2214,00	4	7.03.2022	54-2	3B
3	B1	MESKEN	18	2647,94	4018,00	5	7.03.2022	54-3	3B
4	B2	MESKEN	16	2245,21	4429,00	4	7.03.2022	54-4	3B
5	B3	MESKEN	18	2648,19	4023,00	5	7.03.2022	54-5	3B
6	C1	MESKEN	24	1845,02	4402,00	8	7.03.2022	54-6	4A
		OFİS-İŞYERİ	3	341,23					
7	C2	MESKEN	26	1989,45	5232,00	9	7.03.2022	54-7	4A
		OFİS-İŞYERİ	3	354,33					
8	D1	MESKEN	31	3566,6	6753,00	8	7.03.2022	54-8	4A
		OFİS-İŞYERİ	3	356,5					
9	D2	MESKEN	31	3569,85	6864,00	8	7.03.2022	54-9	4A
		OFİS-İŞYERİ	3	355,39					
10	E1	MESKEN	34	2323,14	5588,00	8	7.03.2022	54-10	4A
		OFİS-İŞYERİ	6	453,08					
11	E2	MESKEN	34	2307,52	5486,00	8	7.03.2022	54-11	4A
		OFİS-İŞYERİ	6	459,14					
12	F1	MESKEN	23	3040,33	4904,00	7	7.03.2022	54-12	4A
13	F2	MESKEN	23	3040,33	4942,00	7	7.03.2022	54-13	4A
14	G1	MESKEN	22	2921,74	3988,00	6	7.03.2022	54-14	3B
15	G2	MESKEN	22	2784,56	3978,00	6	7.03.2022	54-15	3B

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

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

811 ada 7 parsel üzerine yapılacak proje için yapı denetim işleri Sultaniye Mahallesi 350. Sokak, No:1/102 Esenyurt İstanbul adresinde kayıtlı olan Form İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

811 ada 8 parsel üzerine yapılacak proje için yapı denetim işleri Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1997. Sokak, No:3A/17 Esenyurt İstanbul adresinde kayıtlı olan Etkin Odak Yapı 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 7 ve 8 parsel ile ilgili olarak yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme çalışması söz konusu parseller için alınan ruhsat ve mimari projelerine istinaden hazırlanmıştır. Taşınmazlardan 812 ada 5 parsel ile ilgili herhangi bir ruhsat ve proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması bu parselin mevcut durumu için yapılmıştır. Taşınmazlara ait 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**

Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje inşaatı devam etmekte olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

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



Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'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 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

çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, 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.



**İSTANBUL**  
Nüfus: 15.907.951

↑ %0,42

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.

İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.

Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.

Avcılar Nüfusu - İstanbul

**AVCILAR**  
Nüfus: 452.132

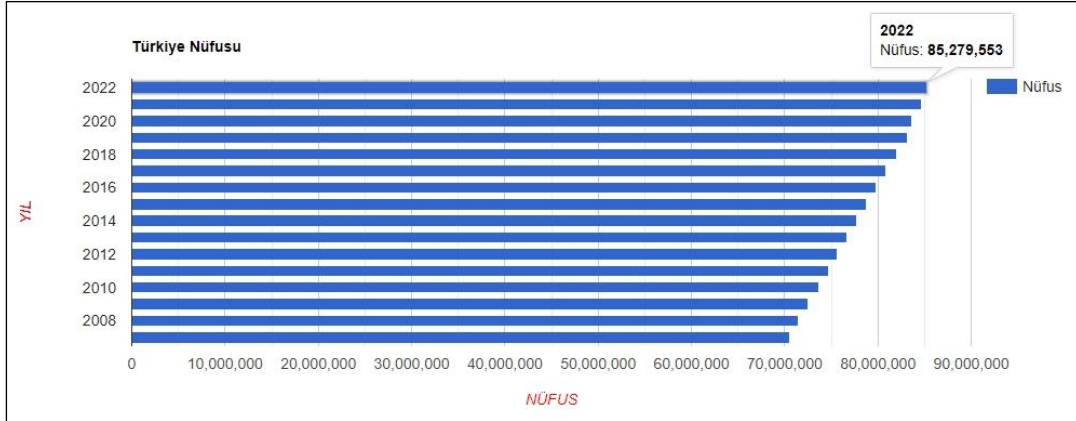
Avcılar nüfusu 2022 yılına göre 452.132.

Bu nüfus, 226.315 erkek ve 225.817 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,06 erkek, %49,94 kadındır.

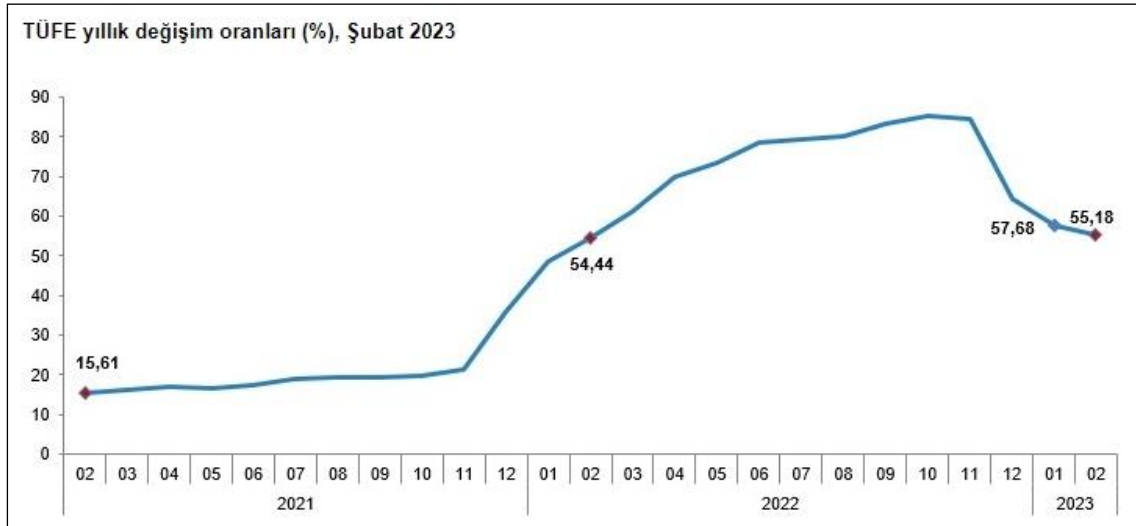
#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;

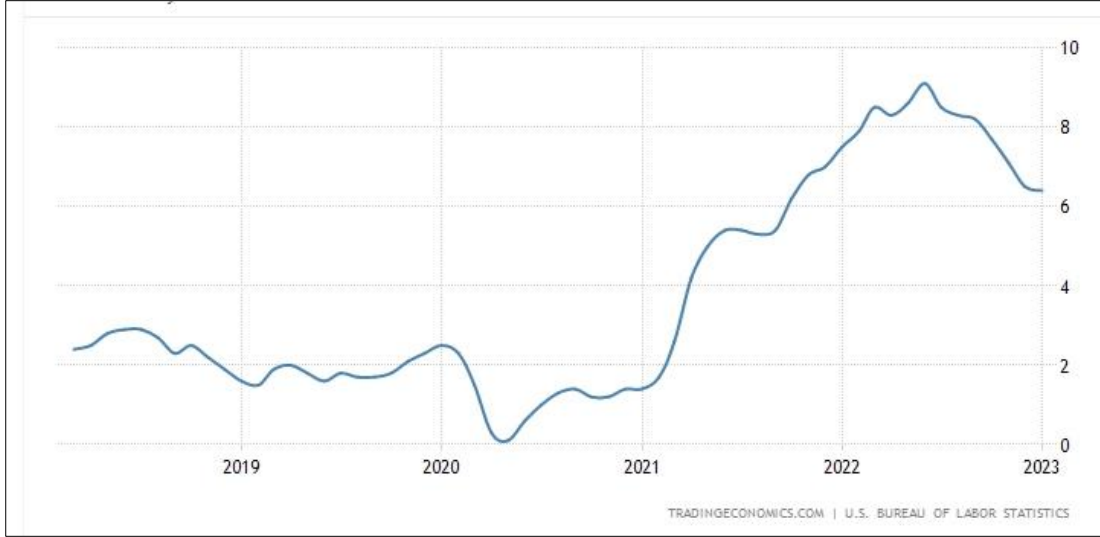


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

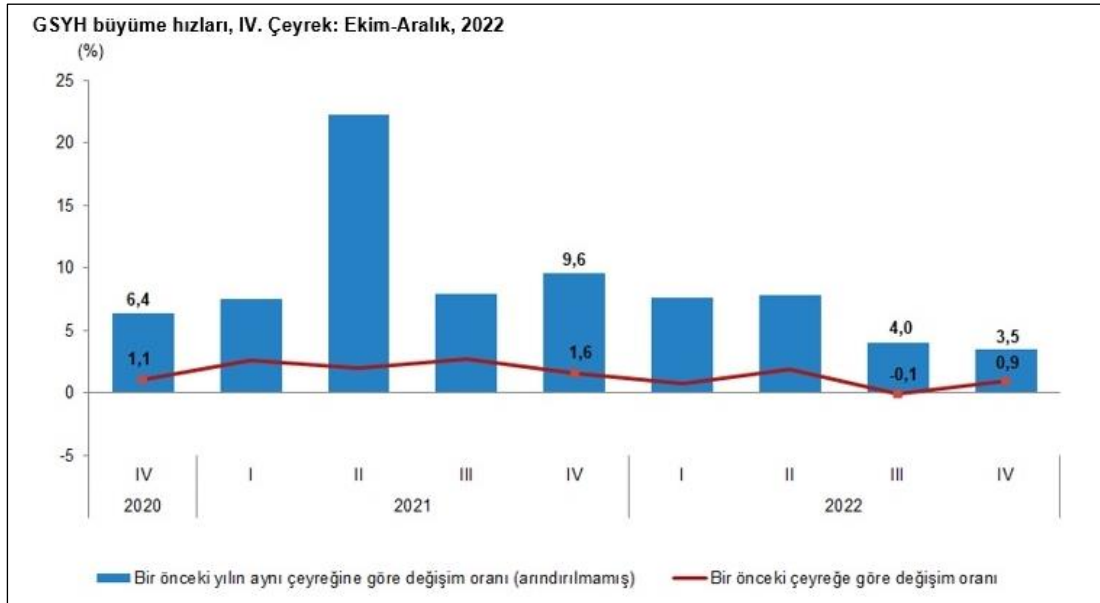


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %3,15, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,00, bir önceki yılın aynı ayına göre %55,18 ve on iki aylık ortalamalara göre %71,83 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %21,69 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %74,34 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,76 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %7,36 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. (TUİK.)



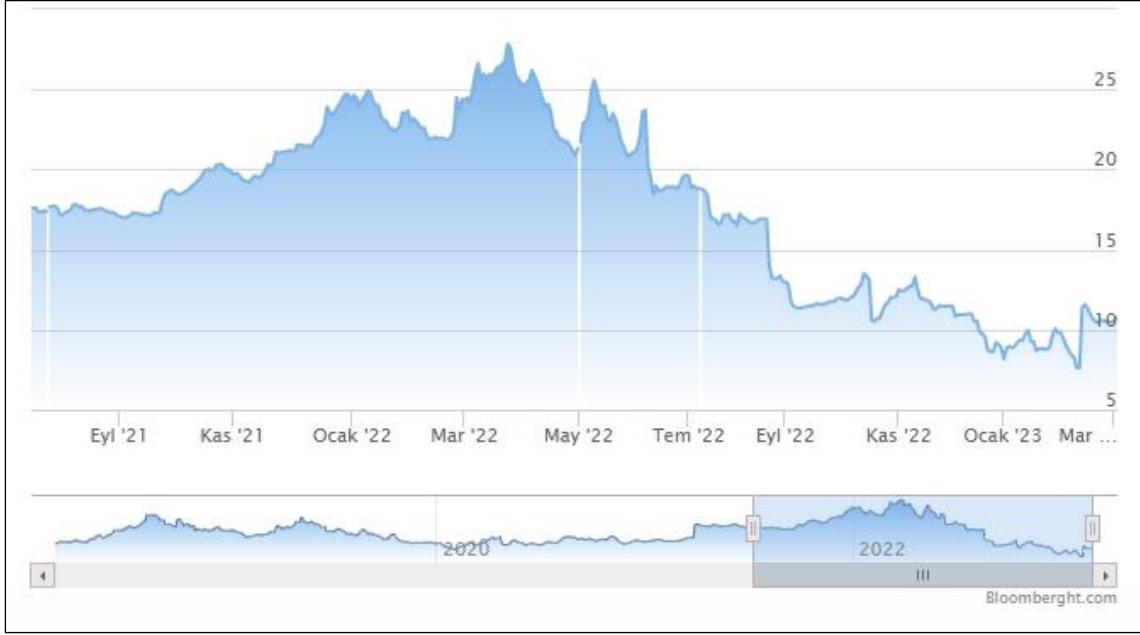
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Şubat ayı itibariyle %6,5 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

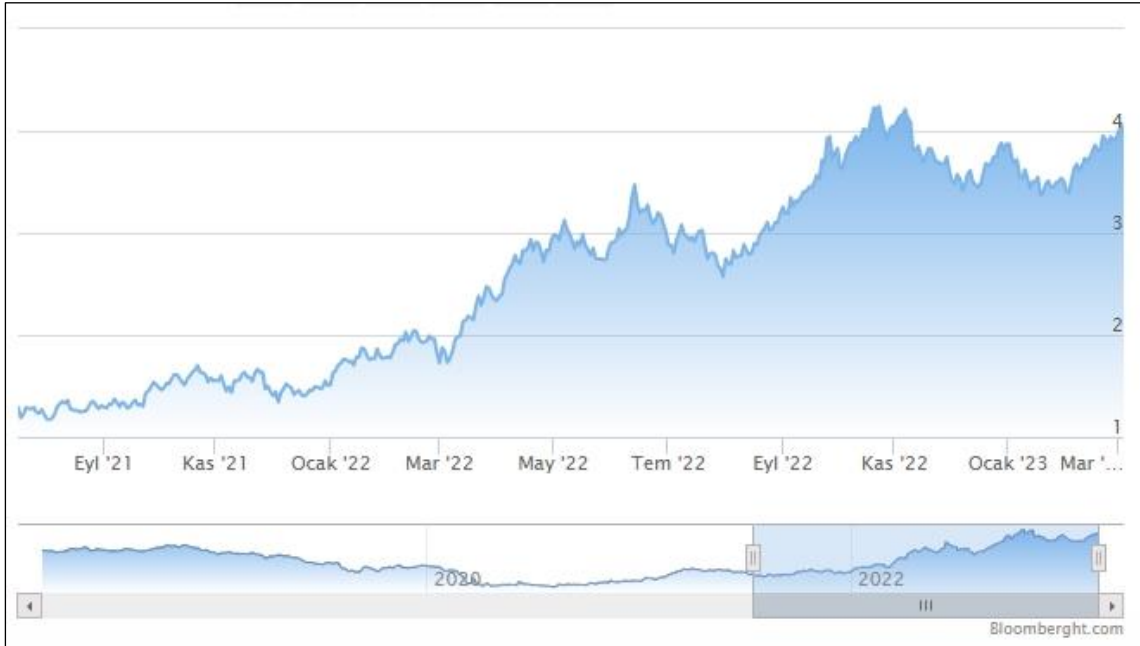


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

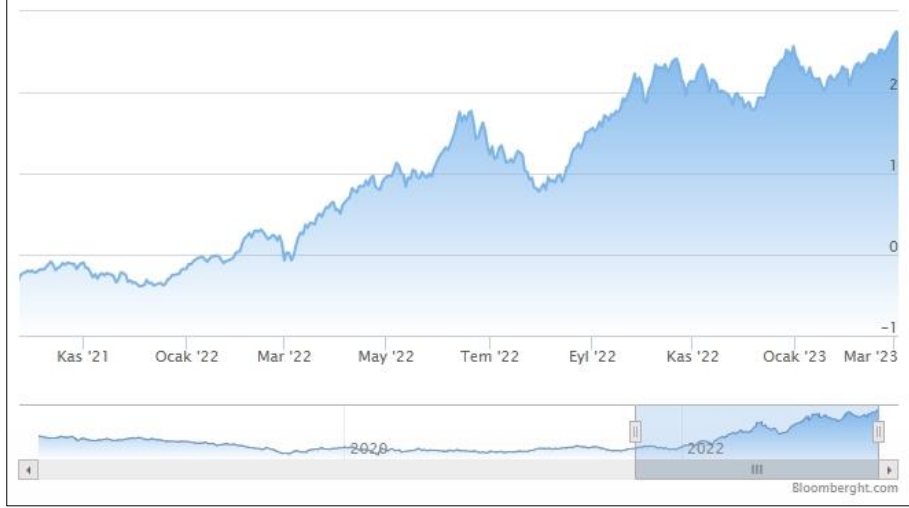
5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

**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. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 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 %4 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

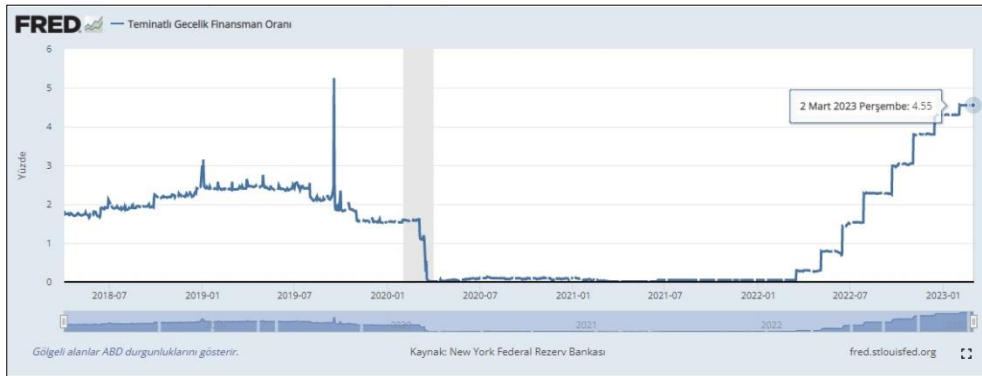


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,7 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;

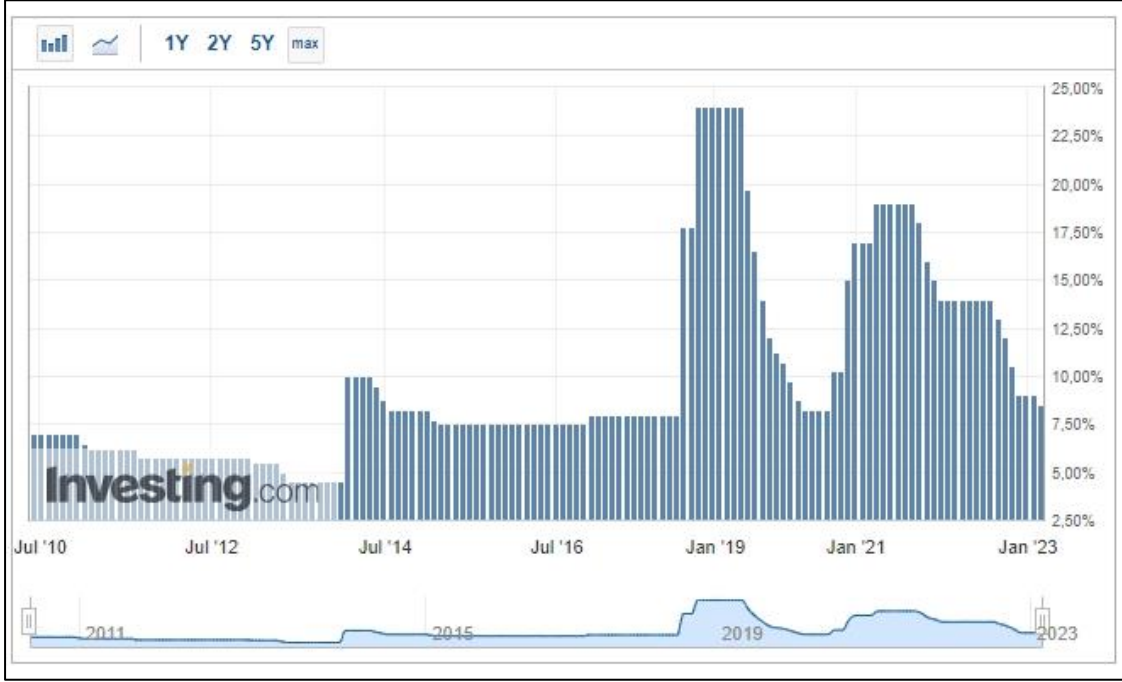


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %8,50-10 aralığındaki seyrine devam etmektedir.

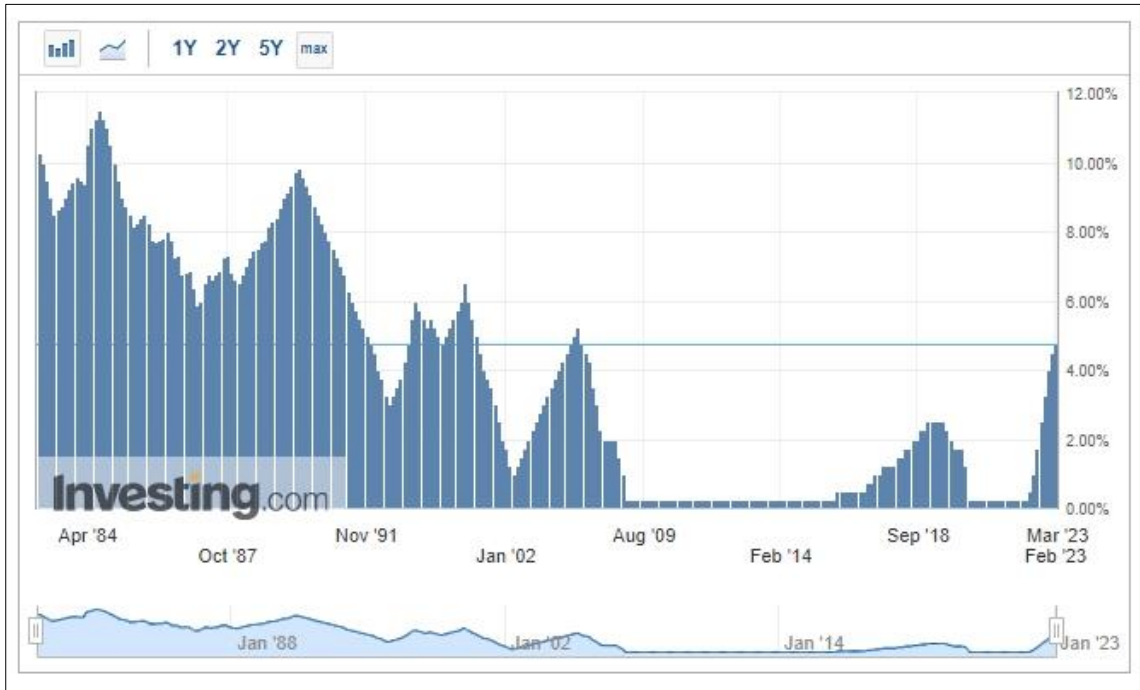


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %4,55 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



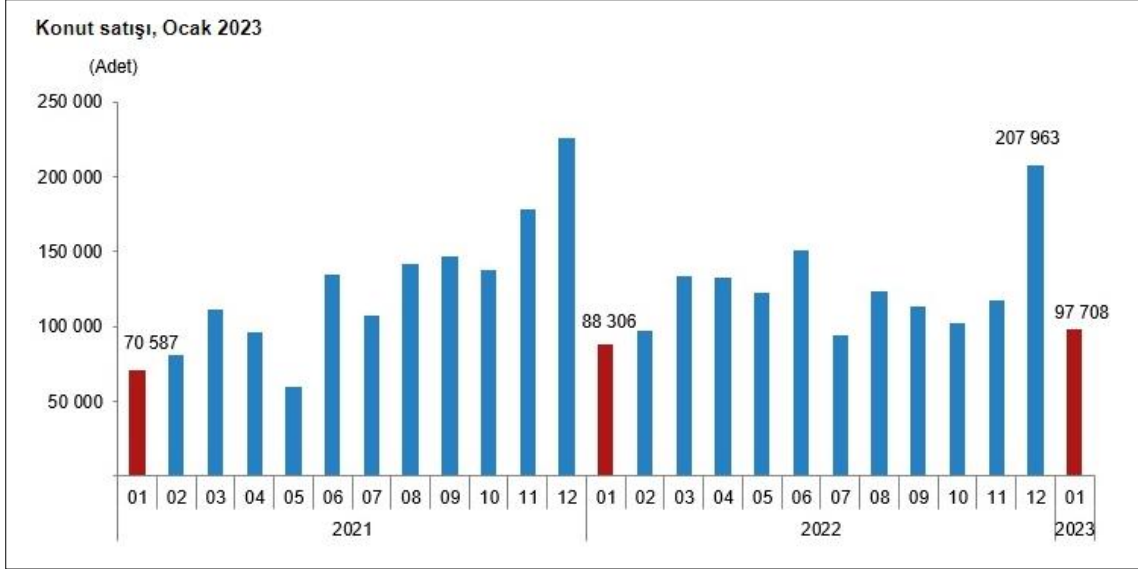
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesine ulaşmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 4,50% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçiş olup 2023 Mart itibari ile 4,50% seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

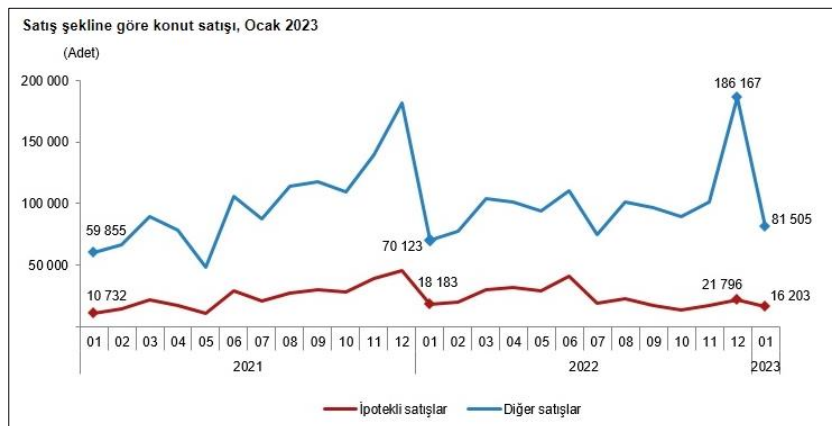
Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.



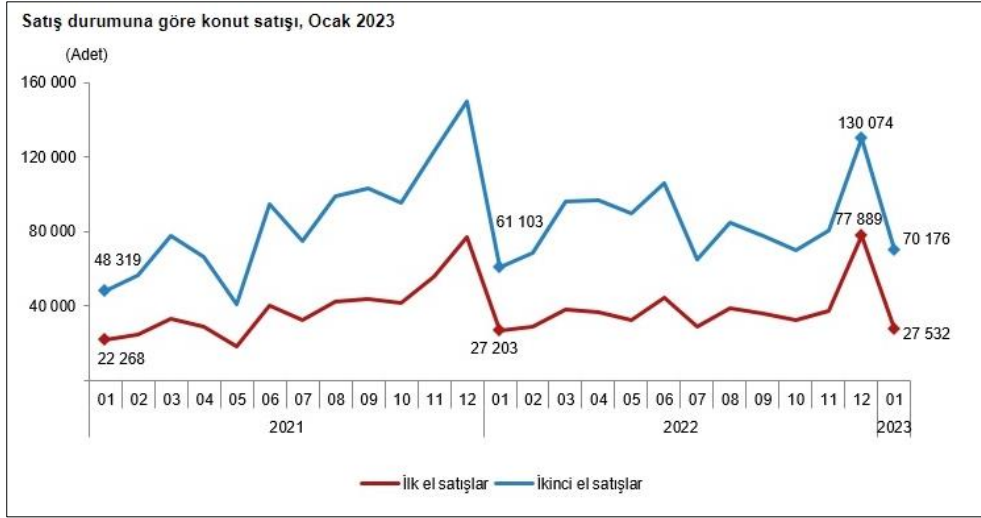
**Konut satış sayısı, Ocak 2023**

	Ocak		Değişim (%)
	2023	2022	
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>97 708</b>	<b>88 306</b>	<b>10,6</b>
İpotekli satış	16 203	18 183	-10,9
Diğer satış	81 505	70 123	16,2
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>97 708</b>	<b>88 306</b>	<b>10,6</b>
İlk el satış	27 532	27 203	1,2
İkinci el satış	70 176	61 103	14,8

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.



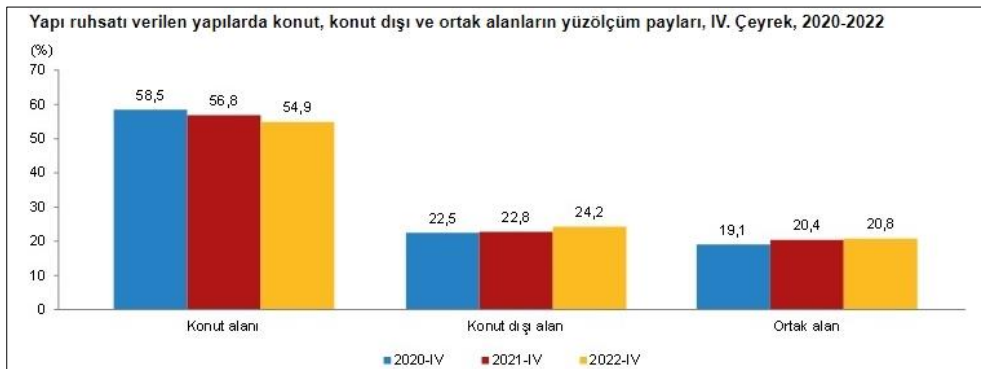
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu.



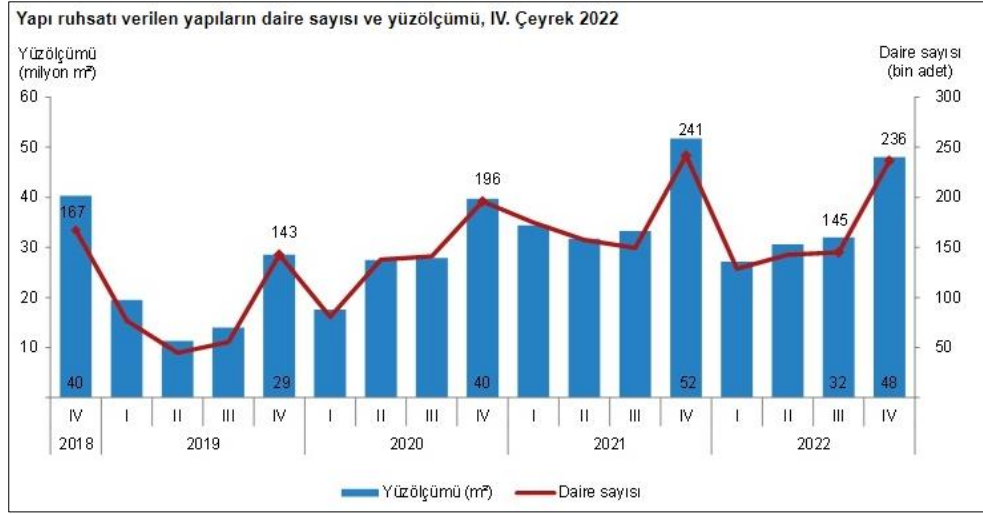
Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi. Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 557 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 526 konut ile İran, 229 konut ile Irak ve 157 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



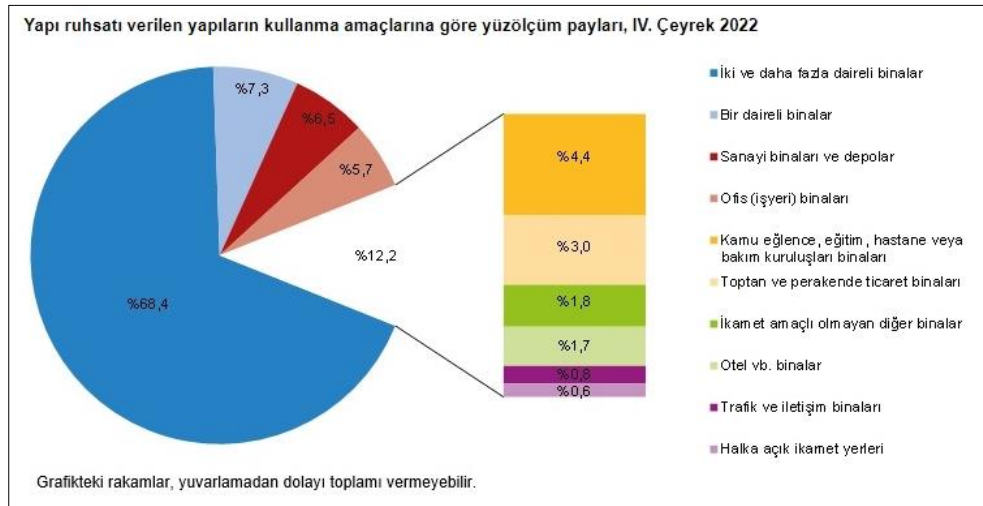
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı.



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
2022	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi.



#### **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 1. Kısım projesi 811 ada 7 parsel, 811 ada 8 parsel ve 812 ada 5 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje için halihazırda 811 ada 7 ve 8 parseller için yapı ruhsatları mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 811 ada 7 parsel 26.739,29m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde 18 adet blok projelendirilmiştir. Ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 45.700 m<sup>2</sup>'dir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 811 ada 8 parsel 33.431,69m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Yapı ruhsatlarına göre parsel üzerinde 15 adet blok projelendirilmiştir. Ruhsatlara göre toplam inşaat alanı 69.378 m<sup>2</sup>'dir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 812 ada 5 parsel 2.297,77m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk, topografik olarak eğimli bir yapıdadır.

Yerinde yapılan incelemede söz konusu parseller üzerinde inşaa faaliyetlerinin yeni başladığı görülmüştür.

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

Taşınmazlardan 811 ada 7 parsel üzerinde inşaa faaliyetleri yeni başlamış, 811 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir inşaa faaliyeti bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerde ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 812 ada 5 parsel üzerinde herhangi bir inşaa faaliyeti 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**

Parseller üzerinde Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. 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 Hangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar üzerinde hali hazırda Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Proje inşası çalışmaları devam etmektedir.

### **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,

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

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 görülmemiş 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 konuları 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 kullanımınıdır. 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 *gerekten* 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 değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3 Kat Konut imarlı, 1.200m<sup>2</sup> alanlı arsa, 29.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsalin yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür. Emsal taşınmaz uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi : 0532 221 51 99

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:1,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı, 2.434m<sup>2</sup> alanlı arsa, 45.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsalin yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür.

İlgilisi : 0542 207 30 34

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 2 Kat Konut imarlı, 1.752m<sup>2</sup> alanlı arsa, 26.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0532 352 22 50

Not: Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsalin yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür.

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3 Kat Konut imarlı, 761m<sup>2</sup> alanlı arsa, 28.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0532 495 08 81

Not: Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür. Emsalin yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür. Emsal taşınmaz uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA									
	İçerik		Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )			1.200,00m <sup>2</sup>		2.434,00m <sup>2</sup>		1.752,00m <sup>2</sup>		761,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı			29.000.000 TL		45.000.000 TL		26.500.000 TL		28.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı			24.167 TL		18.488 TL		15.126 TL		36.794 TL	
Pazarlık	10%	-	8%	-	8%	-	10%	-		
Konum şerefiyesi	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-		
Yüzölçüm ve Diğer Şerefiye	30%	-	30%	-	30%	-	30%	-		
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+		
İndirgenmiş birim fiyat			8.458 TL		6.841 TL		5.596 TL		12.878 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>			<b>8.443TL/m<sup>2</sup></b>							

**Emsal 5 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde 6. katta konumlu, 3+1 oda hacimlerine ve 168m<sup>2</sup> alanlı konut 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 292 45 68

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde 9. katta konumlu, 3+1 oda hacimlerine ve 165m<sup>2</sup> alanlı konut 8.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0538 374 98 09

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde 10. katta konumlu, 2+1 oda hacimlerine ve 90m<sup>2</sup> alanlı konut 4.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0532 297 38 06

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır site içerisinde 8. katta konumlu, 2+1 oda hacimlerine ve 115m<sup>2</sup> alanlı konut 4.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0552 882 87 49

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT									
	İçerik		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )			168,00m <sup>2</sup>		165,00m <sup>2</sup>		90,00m <sup>2</sup>		115,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı			7.500.000 TL		8.000.000 TL		4.300.000 TL		4.600.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı			44.643 TL		48.485 TL		47.778 TL		40.000 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-		
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+		
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-		
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-		
İndirgenmiş birim fiyat			43.304 TL		47.030 TL		46.344 TL		38.800 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>			<b>43.870TL/m<sup>2</sup></b>							

**Emsal 9 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede İspartakule Projesi bölgesinde yer alan, brüt 100 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 6.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0536 471 69 33

**Emsal 10 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede İspartakule Projesi bölgesinde yer alan brüt 250 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 19.750.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0532 730 70 03

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

**Emsal 11 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ispartakule Projesi bölgesinde yer alan brüt 75 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.800.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0549 633 01 01

**Emsal 12 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Park Gölet projesi içerisinde, brüt 166 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan 11.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0538 693 95 16

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
İçerik								
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	100,00m <sup>2</sup>		250,00m <sup>2</sup>		75,00m <sup>2</sup>		166,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	6.500.000 TL		19.750.000 TL		4.800.000 TL		11.500.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	65.000 TL		79.000 TL		64.000 TL		69.277 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	61.750 TL		75.050 TL		60.800 TL		65.813 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>65.853TL/m<sup>2</sup></b>							

#### Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

##### --EMPIRE AVCILAR



Empire Avcılar projesi Mert Holding tarafından inşa edildi. Empire Avcılar, 2300 m<sup>2</sup>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 konumdadır. 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 40.000 TL/m<sup>2</sup>'dir.

**--MARS 19**

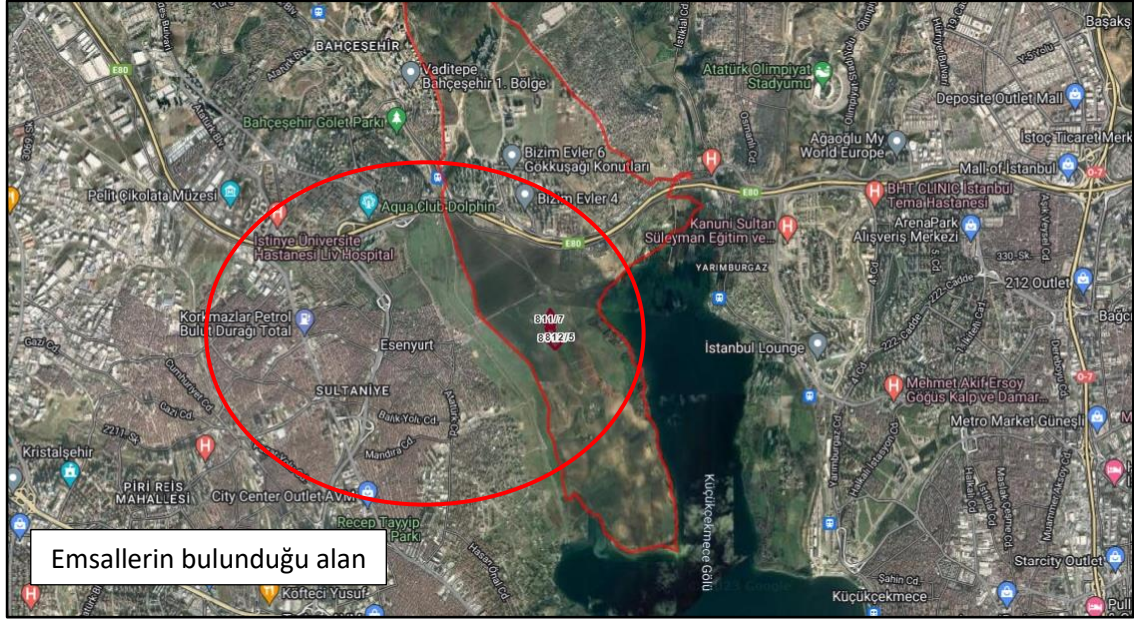
Mars 19 konut projesi, Metraco A.Ş tarafından yapılan bir projedir. Proje Firuzköy, Avclar'da yapılmaktadır. Projede 1+1, 2+1, 2+1 dubleks, 3+1, 3,5+1, 3+1 dubleks ve 4+1 dubleks daire seçenekleri bulunuyor. Mars 19 projesi, 1+1'den 4+1'e kadar farklılık gösteren daireler ile 148 konut ve 4 bloktan meydana 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 35.000 TL/m<sup>2</sup>'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 35.000 TL/m<sup>2</sup>'dir.

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca 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 m<sup>2</sup> değerlerinin 8.000-TL ile 10.000-TL aralığında** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bilgi amaçlı olarak taşınmazın arsa değerinin tespiti için nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede konut birim değerleri 40.000 TL/m<sup>2</sup> – 50.000 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim değerleri ise 60.000 TL/m<sup>2</sup> – 70.000 TL/m<sup>2</sup> 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. Taşınmazların yüzölçümü, imar durumu bakımından birim değerlerinin farklılık göstermesi olağandır.

Rapora konu taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **547.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Değerleme detayı rapor ekinindedir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer

belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

**(a)** katılımcıların 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın ayısının 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 taşınmazların 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 7 ve 8 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 812 ada 5 parsel ile ilgili herhangi bir inşaa çalışması bulunmamaktadır. Taşınmazların mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller ile ilgili yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 811 ada 7 parsel için 45.700,00m<sup>2</sup>, 811 ada 8 parselde 69.378,00m<sup>2</sup>'dir. Proje ile ilgili toplam inşaat alanı 115.078,00m<sup>2</sup>'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3-B, 4-A ve 4-B'dir. Parseller üzerinde yer alan projenin proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 10.650,00 TL/m<sup>2</sup> 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 (%1) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri : 115.078,00m<sup>2</sup> x 10.650 TL/m<sup>2</sup> x 0,01 (İnşaat Seviyesi) = 12.255.807,00 TL olarak belirlenmiştir.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Toplam Arsa Değeri : 547.000.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 12.255.807,00 TL

**Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 559.255.807,00 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 için 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 gelirin 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 Çıktılarının 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 7 ve 8 parseller için proje mevcut olup, 812 ada 5 parsel için proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Nakit akışı çalışmasında 811 ada 7 ve 8 parsel için ilgili proje ve ruhsat bilgileri alınmış olup 812 ada 5 parsel için mevcut imar durumuna göre proje geliştirilmiştir. Buna göre bu parselde 2527,55m<sup>2</sup> emsal alanına sahip proje geliştirilebilmektedir. Bölgede yapılan incelemelerde benzer projelerde emsal harici alan kullanımının olduğu görülmüştür. Buna göre toplam satılabilir alanın 2780,30m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanının ise 4.549,58m<sup>2</sup> olabileceği kabul edilmiştir.

İlgili proje bilgileri ve 812 ada 5 parselin imar durumu esas alındığında 2023 yılı 1.çeyrek itibariyle başlanan projenin yaklaşık 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Projede yer alan konutların ilk yıl %20, takip eden yıllarda ise sırasıyla %30, %35 ve %15 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin tamamının satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 45.000 TL/m<sup>2</sup>, dükkanlar için 65.000 TL/m<sup>2</sup> belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri 2.654.356.928,00 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 %23 olarak belirlenmiştir.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri 2.654.356.928,00 TL olarak öngörülmüştür. Bu bedel üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payı ilgili sözleşmeler gereği %35 olarak belirlenmiştir. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri 929.024.924,80 TL'dir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %40 civarındadır. Kalan %60'lık 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 557.414.954,88 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 %45-%60 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.

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır.

### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parseller üzerinde inşaatına başlanan Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. 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**

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, imar durumuna ve onaylı mimari projelere uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu 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 ilgili arsaların hali hazır değeri KDV hariç toplam **547.000.000 TL** olarak belirlenmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **557.414.954,88 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 durumundaki bugünkü değeri **2.654.356.928,00 TL**, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin %35'lik payına düşen gelirlerin bugünkü değeri **929.024.924,80 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım projesi için imzalanan sözleşmeye göre 'Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG); 5.115.000.000 TL + KDV, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.790.250.000 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 **1.790.250.000,00 TL** bedel olarak takdir edilmiştir.

İlave olarak projenin 811 ada 7 parsel için, bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir.

### **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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin 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 Avçılar Firuzköy 1. Etap 1. 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, Fili 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 'Avçılar Firuzköy 1. Etap 1. 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, 811 Ada 7, 8 parseller ile 812 ada 5 parsel numaralı "ARSA" nitelikli taşınmazlara ait piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin değer 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 işlevi, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 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	₺559.255.807,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺659.921.852,26
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺547.000.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺2.654.356.928,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺1.790.250.000,00

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\$: 18,9494 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

5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca 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