



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 659

Aralık, 2024

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



Talep Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 659
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 nolu parselde inşaatı devam eden projede konumlu ve niteliği Konut olan 26 adet bağımsız bölüme ait güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Bir (91) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler;	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin 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.....	10
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	11
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.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20

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

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
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	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
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	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ.....	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Nurol GYO A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 -659 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan ve inşaatı devam eden gayrimenkul projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Projenin Açık Adresi</u>	Gökevler Mahallesi 564. Sokak Ödül İstanbul Projesi ESENYURT / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi 1001 Ada 14 nolu parselde yer alan projedeki G ve H Blokta yer alan 26 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu proje Rapora konu taşınmazlar mesken amaçlı kullanılmak için inşa edilmiş ve mevcut durumda kısmen tamamlanmış boş durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1001 ada 14 Parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Kısmen T4 Ticaret+Konut Alanı", lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları; "ayrık nizam, Taks:0,40 Emsal; 2.50, Hmaks; avan projeye göre belirlenecektir, çekme mesafeleri tüm yönlerden 10 m." olarak belirlenmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme tarihi itibarıyla konu proje ve taşınmazlarda herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	175.530.000,00 TL (Yüzyetmişbeşmilyonbeşyüzotuzbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	177.285.300,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 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 değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2024 tarihinde Özel 2024-659 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Nurool GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 Parsel üzerindeki gayrimenkul projesi içerisinde G ve H bloklarında yer alan Konut nitelikli 26 adet bağımsız bölümün piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz (lar)ın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren 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

Nurool GYO A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce;

13.12.2023 tarihli, Özel 2024-1155 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

03.04.2024 tarihli, Özel 2024-227 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

<u>Şirket Unvanı</u>	:	Nurol GYO A.Ş.
<u>Şirket Adresi</u>	:	Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:103 Sarıyer/İSTANBUL
<u>Şirket Amacı</u>	:	Mali Kuruluşlar / Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
<u>Sermayesi</u>	:	335.348.000,00 TL
<u>Halka Açıklık</u>	:	% 50,23
<u>Telefon</u>	:	0 212 286 82 40 Pbx
<u>E-Posta</u>	:	info@nurolgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Nurol GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 Parsel üzerindeki gayrimenkul projesi içerisinde G ve H bloklarında yer alan Konut nitelikli 26 adet bağımsız bölümün piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

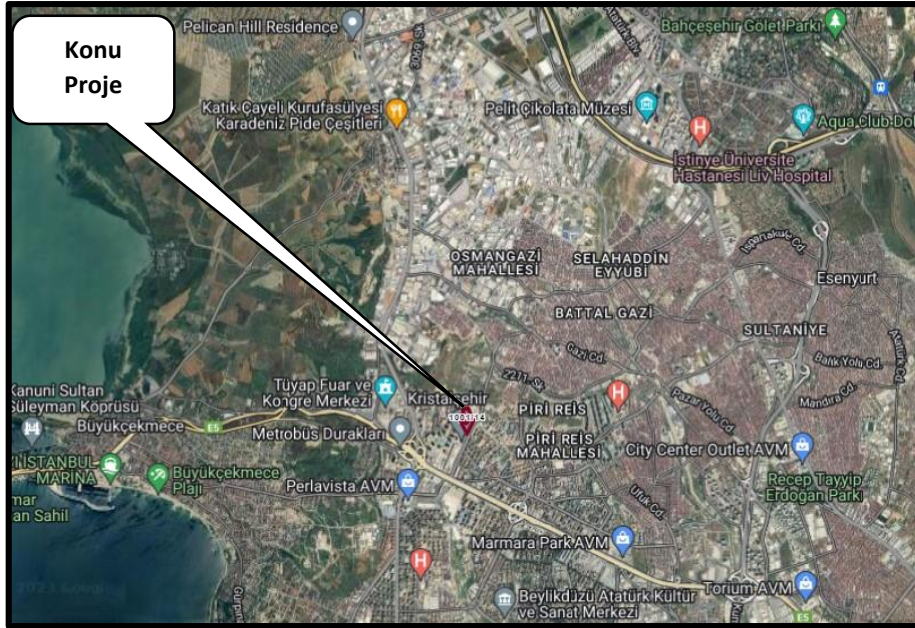
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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



3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU										
İL		İSTANBUL			PARSEL YÜZÖLÇÜM (m ²)		33028,50			
İLÇE		ESENYURT			ANA TAŞINMAZ NİTELİK		ARSA			
MAHALLE		KIRAÇ								
ADA-PARSEL		1001/14								
SIRA NO	Taşınmaz ID	CİLT NO	SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVİMİYE
1	97834992	613	60625	G	1	13	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
2	97834996	613	60628	G	1	16	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
3	97835021	613	60645	G	3	33	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
4	97835033	613	60657	G	3	36	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
5	97835043	613	60666	G	4	45	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
6	97835047	613	60669	G	4	54	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
7	97835060	614	60678	G	5	57	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
8	97835065	614	60681	G	5	66	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
9	97835080	614	60693	G	6	69	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
10	97835095	614	60705	G	7	81	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
11	97835186	614	60765	G	8	93	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
12	97835198	614	60774	G	13	156	4480/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
13	97835232	615	60799	G	14	171	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
14	97836004	618	61151	H	Zemin	9	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
15	97836075	619	61188	H	Zemin	11	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
16	97836082	619	61194	H	2	24	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
17	97836089	619	61200	H	4	48	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
18	97836114	619	61218	H	4	51	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
19	97836146	619	61230	H	5	63	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
20	97836170	619	61242	H	5	69	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
21	97836192	619	61254	H	11	138	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
22	97836212	619	61266	H	12	147	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
23	97836245	620	61278	H	13	159	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
24	97836260	620	61287	H	17	205	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
25	97836260	620	61287	H	18	214	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643
26	97836518	621	61384	H	20	244	4340/9908550	KONUT	1.12.2017	76643

Tüm bağımsız bölümlerin maliki: ÖZYURLAR GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE İNŞAAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ dir.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan : Yönetim Planı Değişikliği: 17.07.2018 (31.07.2018 – 47492)

Beyan : Yönetim Planı: 24.11.2017 (01.12.2017 – 76643)

*Söz konusu beyanların taşınmaz tasarrufuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan G Blok 13, 16, 33, 45, 54, 57, 66, 69, 81, 93, H Blok 11, 48, 138, 147, 205, 244, 253 nolu bağımsız bölümler 05.04.2024 tarih 35918 yevmiye ile, G Blok 36, 156, 171, H Blok 9, 51, 63, 69, 159 214 nolu bağımsız bölümler 15.12.2023 tarih 116907 yevmiye ile, "Satış" işlemiyle NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler;

Bölgenin genel yapılaşması, konut ve ticaret alanlarından oluşmaktadır.

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

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

*İmar durum belgesi ve plan notu rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

Mimari Proje : 12.04.2017 onay tarihli mimari projesi.

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

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

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

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

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

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

Yapı ruhsat süresi dolmadan inşaatın ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığı, bu bloklara ait Seviye Tespit Tutanağı %100 olarak belirlendiğinden dolayı yapı kullanma izin belgesi başvurusu için

yeterli gerekliliğin sağlandığı gerek ilgili belediye gerekse de yapı denetim firması tarafından bildirilmiştir.

Değerlemeye konu kat irtifakı kurulu (kat irtifakı tapuları alınmış) 26 adet bağımsız bölümün yer aldığı projenin genel inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %95 üstü olup, inşaatların yasal izinlerinin (proje, ruhsat) mevcut olduğu ve yapıların da projelerine uygun inşa faaliyetlerinin hızlı şekilde devam ettiği görülmüş, eksik kalan cüz'i kısmın tamamlanması için şantiye faaliyetlerinin sürdüğü, bu suretle blokların hepsinin kısa bir sürede tamamlanabileceği gözlemlenmiştir. Bu sebeple konu projede (ince işler, yeşil renkli bilgi etiketli asansör belgeleri, ortak alanlar, peyzaj ve sosyal alanlar vb) yapımı devam eden kısımlar tamamlandıktan sonra yapı kullanma izni aşamasına geçileceğinden halihazırda yapı kullanma izin belgeleri bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar için henüz düzenlenen Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

İstanbul Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

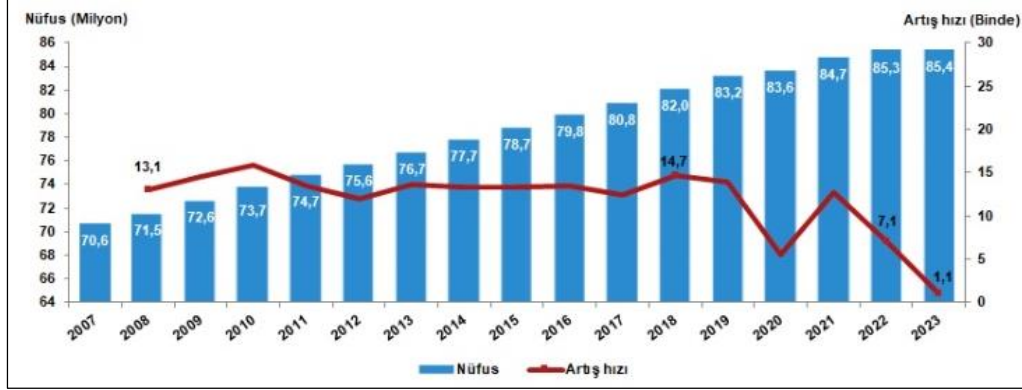
Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar,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

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

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

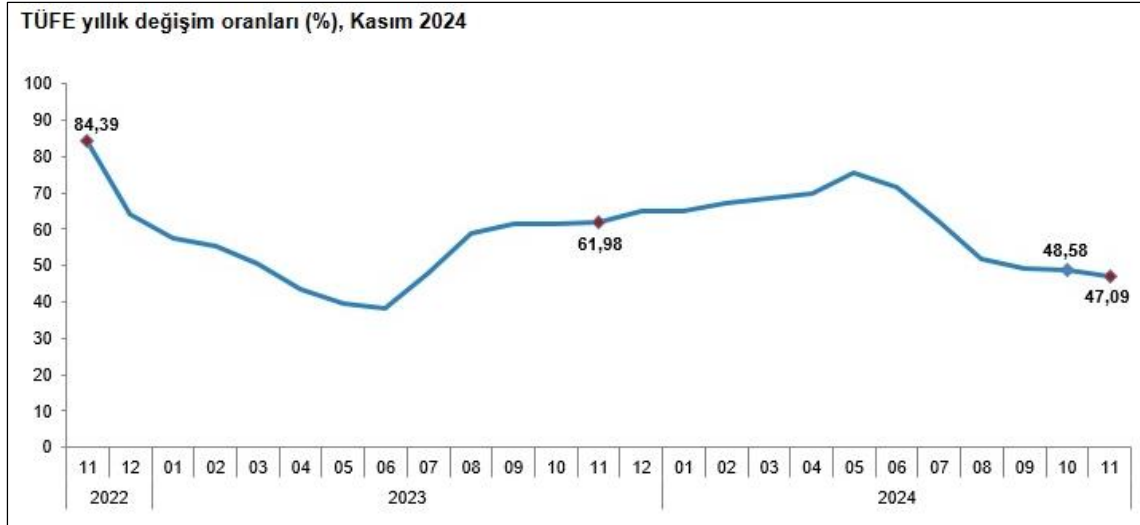
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

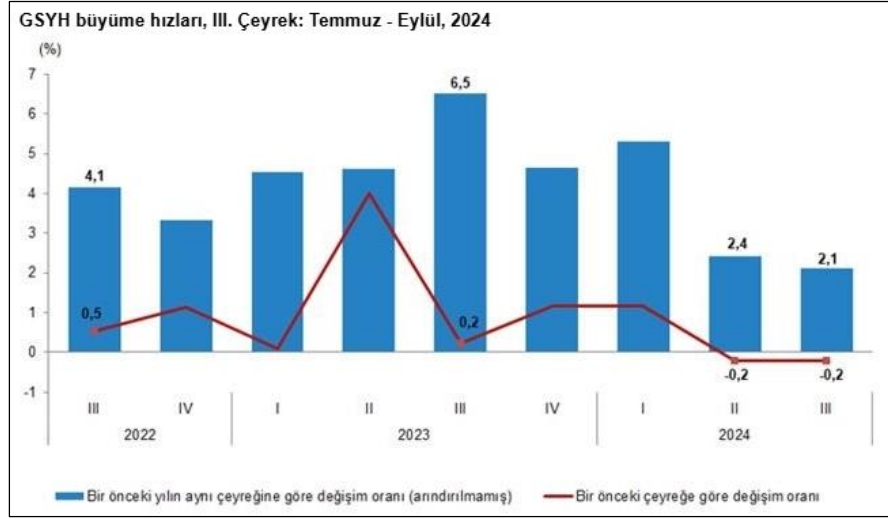
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

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



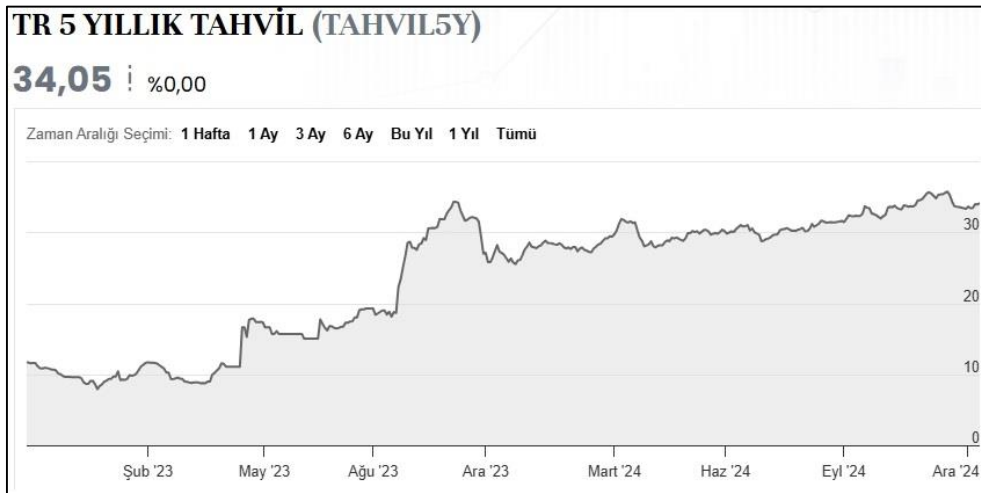
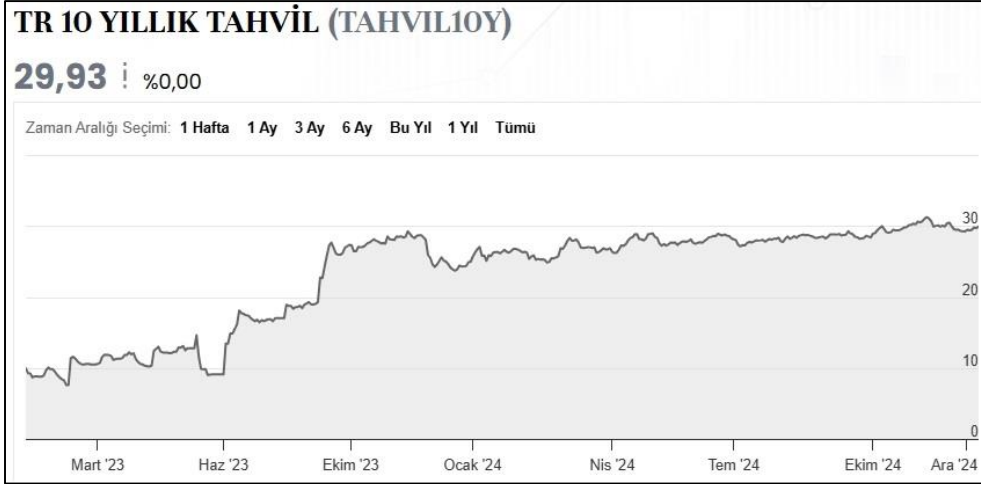
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

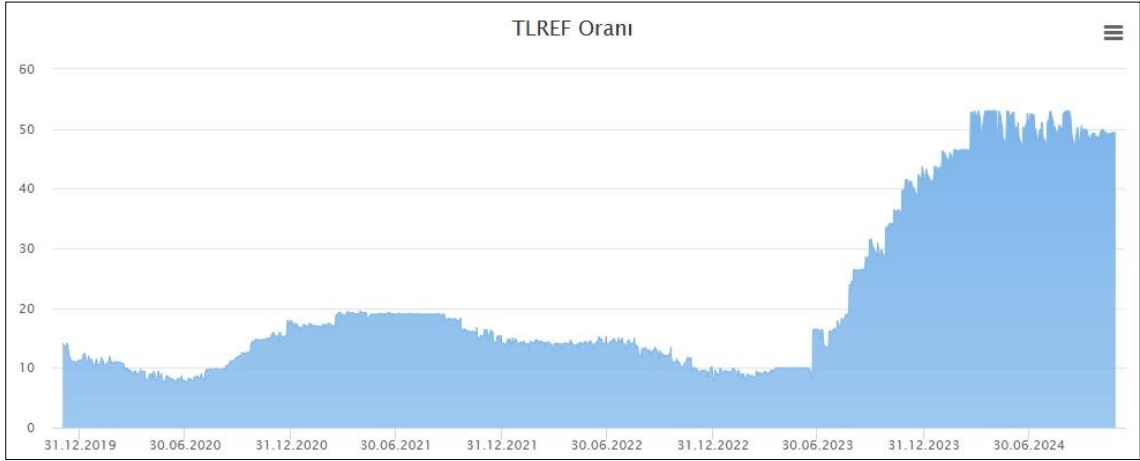
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	282 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 780	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(f)	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II ^(f)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ^(f)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

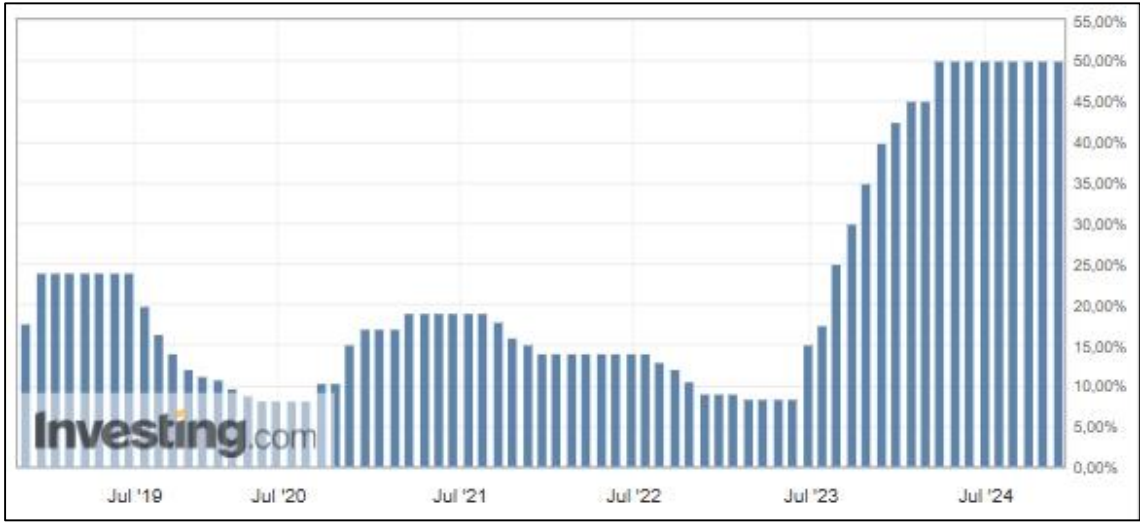
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberg.com)



Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

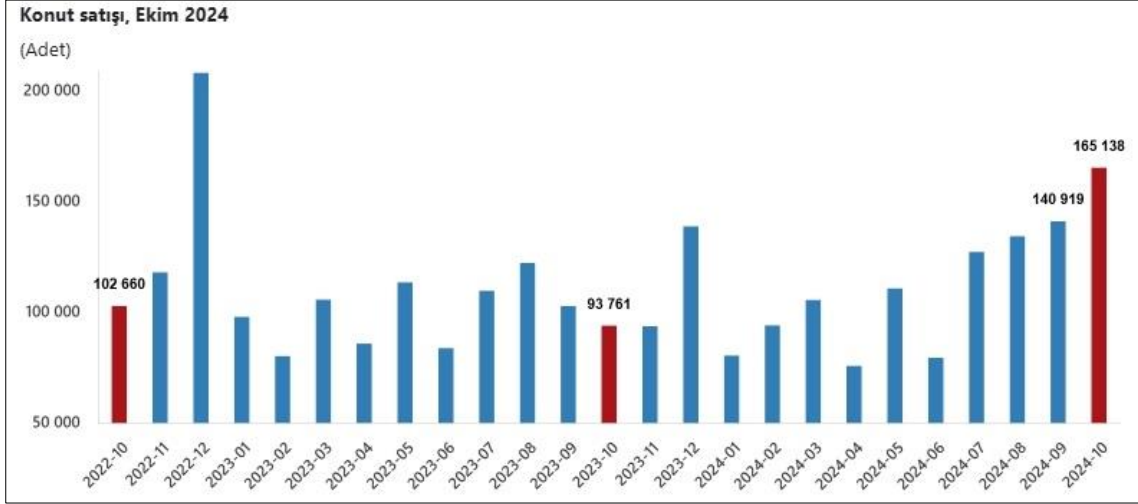
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB 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 seyirini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)

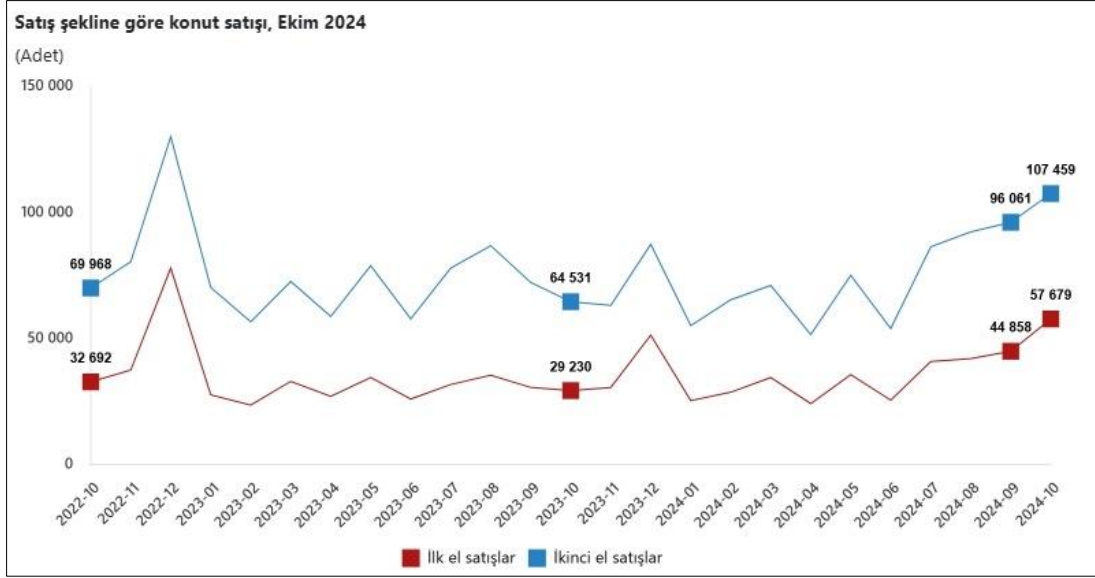


Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

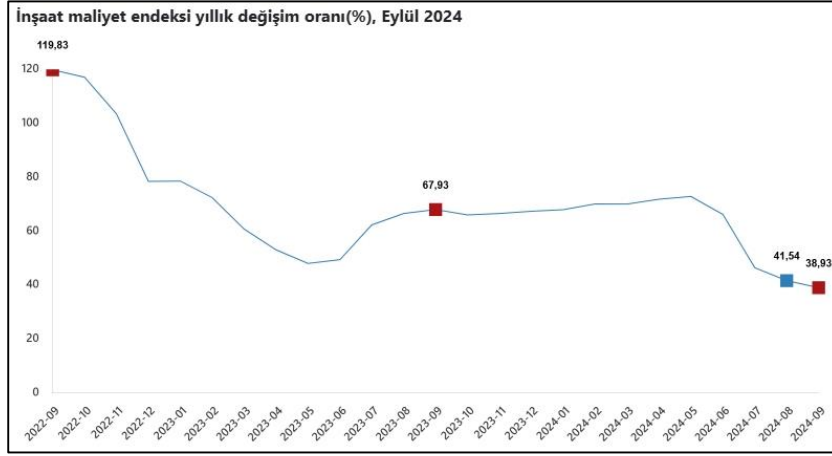
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TÜİK)



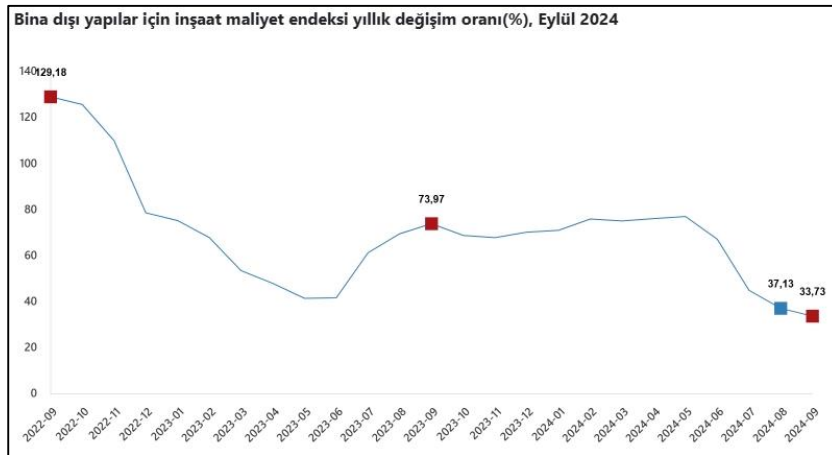
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



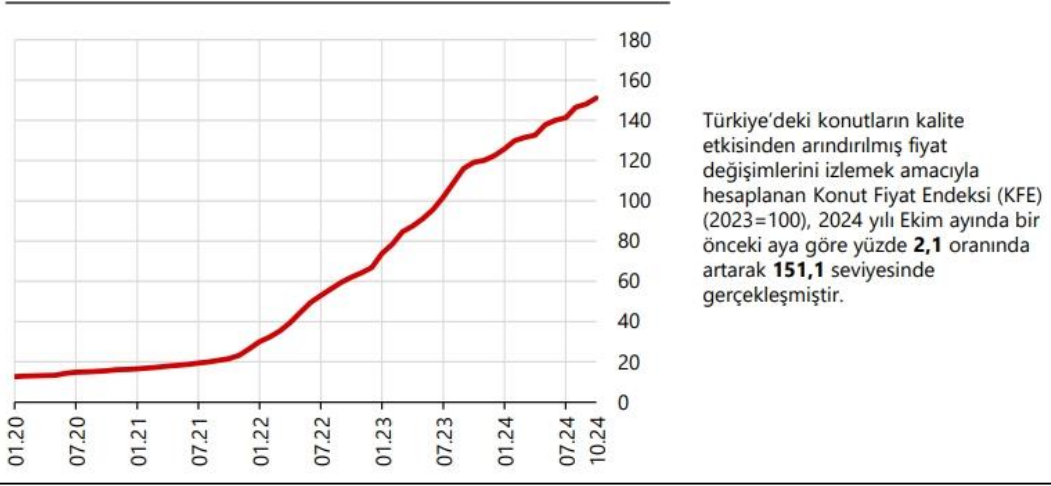
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)



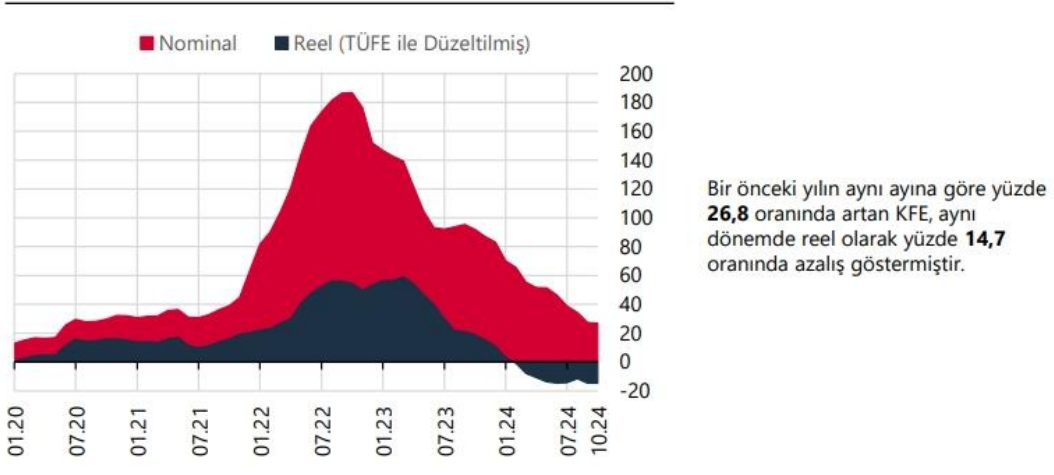
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



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 / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu projedeki 26 adet bağımsız bölüm G ve H bloklarda muhtelif katlarda yer almaktadır. Tüm bağımsız bölümler aynı tipte olup şerefyesi yüksek olan köşe cephelerde yer almaktadır.

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

Projede yer alan ve değerlemeye konu olan tüm gayrimenkuller 2 oda, 1 salon, 1 mutfak, 1 banyo, 1 ebeveyn banyosu, antre ve holden oluşmaktadır. Her biri onaylı mimari projeye göre brüt 95 m² kullanım alanına sahiptir. Projede yer alan bağımsız bölümlerin oturma hazır hale getirilme çalışmalarının devam ettiği görülmüştür.

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

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

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

Proje kapsamında 3194 sayılı kanunun 21.maddesi gereği yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Satış Ofisi: 0 212 622 08 00

Emsal 2 [Satılık Konut]: Aynı projede yer alan ve G blokta yer alan 21.kat 1+1 brüt 75 m² olarak pazarlanan, projesine göre brüt 45 m² kullanım alanına sahip olduğu bilinen mesken 3.750.000 TL bedel ile satılıktır.

Secret Gayrimenkul: 0 532 266 55 52

Emsal 3 [Satılık Konut]: Raporla konu projenin güneyinde 500m mesafede yer alan Demir Romence sitesinde yer alan 2+1 tipinde 120 m² olarak pazarlanan, projesine göre 100 m² kullanım alanına sahip 9. katta konumlu mesken 8.450.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi : 0553 766 56 21

Emsal 4 [Satılık Konut]: Raporla konu projenin doğusunda 500m mesafede yer alan Ferah Projesinde yer alan 2+1 tipinde 120 m² olarak pazarlanan, projesine göre 90m² kullanım alanına sahip 14. katta konumlu mesken 6.250.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 00 543 387 57 10

Emsal 5 [Satılık Konut]: Rapora konu projenin güneyinde yer alan Kristal Şehir sitesinde yer alan 2+1 tipinde 125 m2 olarak pazarlanan, projesine göre 95 m2 kullanım alanına sahip olduğu tahmin edilen 6. katta konumlu mesken 6.500.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0555 191 63 66

Emsal 1 [Kiralık Konut]: Aynı projede yer alan G Bloкта 33.katta yer alan 2+1 brüt 95 m2 alana sahip mesken 32.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

İlgilisi : 0554 542 53 13

Emsal 2 [Kiralık Konut]: Aynı projede yer alan G Bloкта 33.katta yer alan 2+1 brüt 95 m2 alana sahip mesken 25.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Secret Gayrimenkul: 0 532 266 55 52

Emsal 3 [Kiralık Konut]: Aynı projede yer alan H Bloкта 33.katta yer alan 2+1 brüt 95 m2 alana sahip mesken 25.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Sonbahar Gayrimenkul : 0 533 943 22 60

Emsal 4 [Kiralık Konut]: Rapora konu projenin doğusunda 500m mesafede yer alan Twin Park Sitesinde 4.katta yer alan 2+1 brüt 90 m2 alana sahip mesken 25.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Dinçtürk Gayrimenkul : 0 530 884 19 04

Emsal Açıklamaları:

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Konut)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	95,00m ²		45,00m ²		100,00m ²		90,00m ²		95,00m ²	
Satış fiyatı	7.000.000 TL		3.750.000 TL		8.450.000 TL		6.250.000 TL		6.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	73.684 TL		83.333 TL		84.500 TL		69.444 TL		68.421 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	5%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	5%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	70.000 TL		75.000 TL		76.050 TL		65.972 TL		65.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	70.404TL/m ²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Kiralık Konut)								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Yüzölçüm (m ²)	95,00m ²		95,00m ²		45,00m ²		90,00m ²	
Kira fiyatı	32.000 TL		25.000 TL		18.000 TL		25.000 TL	
m ² birim fiyatı	337 TL		263 TL		400 TL		278 TL	
Pazarlık	5%	-	0%	-	5%	-	0%	-
Manzara şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	+	0%	-	10%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	320 TL		263 TL		340 TL		278 TL	
Ortalama Birim fiyat	300TL/m ²							

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

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

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara yasal kullanım alanları dikkate alınarak KDV hariç **175.530.000,00 TL** takdir edilmiştir. Değer tablosu eklerdedir.

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 aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Değer takdiri hesaplamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değer takdiri hesaplamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Değerleme konusu projede yer alan 26 adet bağımsız bölümün tamamı tek tip ve aynı brüt alana sahiptir. Farklı kat ve cephede yer almaları neticesinde farklı şerefiyelere sahip olan bu gayrimenkuller için emsal düzeltme tablosunda ortalama bir birim kira değeri hesaplanmış olması sebebi ile doğrudan kapitalizasyon metoduyla bağımsız bölüm bazında değil tamamı için bir piyasa değeri takdiri hesaplanmıştır.

Hesaplama kullanılan kapitalizasyon oranı 0,05 (20 yıl) seçilirken, aynı projede bulunan benzer nitelikteki kiralık ve satılık değerleri, yakın bölge ve İstanbul genelindeki konutların geri dönüş süreleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri (TL)
95	₺300	₺28.500	₺342.000	/	0,05	₺6.840.000

Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	/	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Piyasa Değeri (TL)
2470	₺300	₺741.000	₺8.892.000	/	0,05	₺177.840.000

Sonuç olarak gelir yöntemine doğrudan kapitalizasyon metoduna göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için toplamda KDV Hariç **177.840.000,00TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme kapsamında olmaması nedeniyle ayrıca kira değer takdiri yapılmamıştır.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Raporu konu proje özelinde buna yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Raporu konu proje özelinde buna yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu gayrimenkuller, anılan projede yer alan G ve H bloklardaki 26 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin 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

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerlemeye konu projede yer alan 26 adet bağımsız bölümün tapudaki niteliği ve fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olup Konut amaçlı projelendirilmiştir.

Kat irtifakı kurulu (kat irtifakı tapuları alınmış) 26 adet bağımsız bölümün yer aldığı projenin genel inşaat tamamlanma seviyesi yaklaşık %90 olup, inşaatların yasal izinlerinin (proje, ruhsat) mevcut olduğu ve yapıların da projelerine uygun inşa edildiği görülmüş, eksik kalan kısımların tamamlanma faaliyetlerinin sürdüğü, bu suretle blokların hepsinin kısa bir sürede tamamlanabileceği gözlemlenmiştir. Bağımsız bölümlerin tapu kayıtları tetkik edilmiş ve herhangi bir takyidat ya da alım-satım için sair bir engel bulunmadığı tespit edilmiştir.

Blok bazında yapısal anlamda herhangi bir eksikliği veya yasal uygunsuzluğu bulunmayan bu projede, her blok kendi içinde farklı tamamlanma seviyesinde olup, proje kapsamında portföye dahil edilmesi planlanan 26 adet bağımsız bölümün yer aldığı iki blok için ilgili belediye ekiplerince yerinde inceleme yapılarak Yapı Denetim firması tarafından seviye tespit tutanağı %100 olarak düzenlenmiş ve söz konusu tutanak, ilgili belediye Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne teslim edilmiştir. Bu tespit tutanağı temel olarak, yapının inşaat ruhsatına uygun bir şekilde inşa edildiğini göstermekte olup, proje geneli inşaatın ince işleri, ortak alanlar, peyzaj ve sosyal alanlar ile birlikte tamamlandığına ilişkin bir durumu işaret etmemektedir. Bu aşamada, ilgili belediye tarafından da inşaatın tamamlandığına ilişkin incelemelerin yapılması ve gerekli belgelerin tanzim edilmesi beklenmektedir.

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

Tarafımızca yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde, inşai faaliyetleri devam eden projede yer alan 26 adet bağımsız bölümün GYO Tebliği'nin 22/1-d maddesi çerçevesinde "gayrimenkul projesi" olarak GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaati oluşmuştur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Nurol GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kıraç Mahallesi, 1001 Ada 14 Parsel üzerindeki inşaatı devam eden gayrimenkul projesi içerisinde G ve H bloklarda yer alan Konut nitelikli 27 (Yirmi Yedi) adet bağımsız bölümün piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

Nihai Değer Takdiri

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

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

Projede yer alan G ve H Blok içerisindeki 26 adet Konut nitelikli bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **175.530.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüzyetbeşmilyonbeşyüzotuzbin Türk Lirası)**

KDV (%1) Dâhil Toplam Değeri: 177.285.300,00 TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL dir.*

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir 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 Tapu Kayıtları

Δ İmar Durumu, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Denetim Seviye Tutanakları, İnşaat Sigortası

Δ Proje ve Ruhsat, Ruhsat Süre Uzatımı

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

DEĞER TABLOSU

PROJE G VE H BLOK 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME DETAYI							
Sıra	Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Cephe	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
1	G	1	13	KUZEY DOĞU	95	₺69.684,21	₺6.620.000,00
2	G	1	16	KUZEY BATI	95	₺70.315,79	₺6.680.000,00
3	G	3	33	GÜNEY DOĞU	95	₺70.315,79	₺6.680.000,00
4	G	3	36	KUZEY BATI	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
5	G	4	45	GÜNEY DOĞU	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
6	G	4	54	GÜNEY DOĞU	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
7	G	5	57	KUZEY DOĞU	95	₺71.684,21	₺6.810.000,00
8	G	5	66	GÜNEY DOĞU	95	₺71.684,21	₺6.810.000,00
9	G	6	69	KUZEY DOĞU	95	₺71.684,21	₺6.810.000,00
10	G	7	81	KUZEY DOĞU	95	₺71.684,21	₺6.810.000,00
11	G	8	93	KUZEY DOĞU	95	₺72.631,58	₺6.900.000,00
12	G	13	156	KUZEY BATI	95	₺72.631,58	₺6.900.000,00
13	G	14	171	GÜNEY BATI	95	₺73.157,89	₺6.950.000,00
14	H	Zemin	9	KUZEY DOĞU	95	₺66.105,26	₺6.280.000,00
15	H	Zemin	11	KUZEY BATI	95	₺66.105,26	₺6.280.000,00
16	H	2	24	KUZEY DOĞU	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
17	H	4	48	KUZEY DOĞU	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
18	H	4	51	KUZEY BATI	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
19	H	5	63	KUZEY BATI	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
20	H	5	69	GÜNEY DOĞU	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
21	H	11	138	GÜNEY BATI	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
22	H	12	147	KUZEY BATI	95	₺70.947,37	₺6.740.000,00
23	H	13	159	KUZEY BATI	95	₺72.000,00	₺6.840.000,00
24	H	17	205	KUZEY BATI	95	₺72.421,05	₺6.880.000,00
25	H	18	214	KUZEY DOĞU	95	₺73.052,63	₺6.940.000,00
26	H	20	244	GÜNEY BATI	95	₺73.052,63	₺6.940.000,00
Ortalama						₺71.064,78	₺6.751.153,85
GENEL TOPLAM							₺175.530.000,00

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