



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1546

Aralık, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Bld. Sımsık Sok. 17/1 Kat: 06050/ANKARA
Tel: 0312 340 00 00 Faks: 0312 467 00 34
www.netgde.com.tr E-Posta: net@netgde.com.tr
Tic.Sic.No: 290800 Vergi No: 053105403000019
Mük. Vergi No: 031 054 0303



Talep Sahibi	VERA KONSEPT GYO A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	13.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1546
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Hayrat Kuyu Mevki, 2796 ada, 366 parsel numaralı "Tarla" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli (50) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi 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	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	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	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, 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. AYRİMENKULÜN 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	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
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	22
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	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	37
8.	UYGUNLUK BEYANI	38
9.	RAPOR EKLERİ	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	VERA KONSEPT GYO A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 – 1546 / 13.12.2023
<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 ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Esentepe (Tapuda Çavuşoğlu) Mahallesi, 2796 ada 366 parsel Kartal / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Hayrat Kuyu Mevkii, 2796 ada, 366 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile prefabrik yapılar mevcut olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
<u>İmar Durumu</u>	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret -Turizm-Konut Alanında yapılaşma koşulları; E:1.80 Yençok:15 Kat olarak belirlenmiştir. 5.527,14 m ² terkinin olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	1.692.000.000,00-TL (Bir Milyar Altı Yüz Doksan İki Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.861.200.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 12.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 13.12.2023 tarihinde Özel 2023- 1546 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Vera Konsept GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Hayrat Kuyu Mevkii, 2796 ada, 366 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini 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

Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 08.12.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

Sermaye : 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

Şirket Unvanı : Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı Yelken Plaza Apt No:139 A/59 Çankaya / ANKARA
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 205.000.000,00-TL
Halka Açıklık : % 27
Telefon : (312) 220 16 61
E-Posta : info@verakonseptgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Hayrat Kuyu Mevkil, 2796 ada, 366 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmazın piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

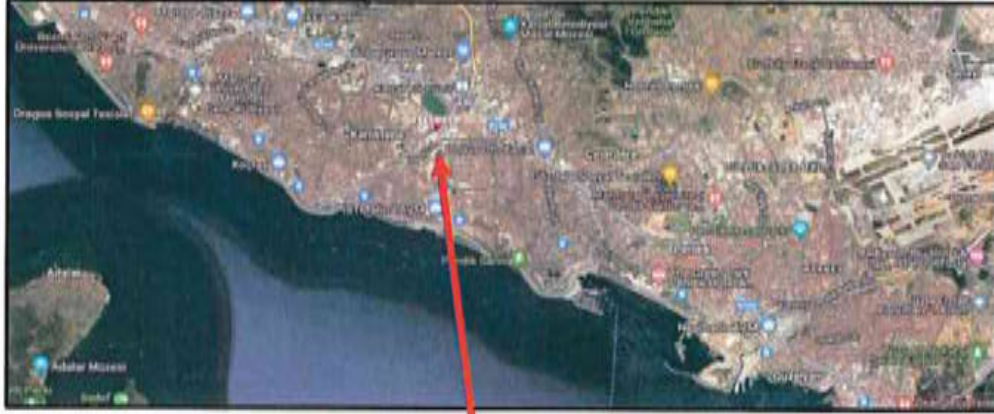
İşin kapsamı, müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden tarafımıza değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 61
www.netgd.com.tr E-Posta: info@netgd.com.tr
Tic.Sic.No:256696 Mers: TR08190307500019
Müktesip Vergi Dairesi 031 054 9509

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Esentepe (tapuda Çavuşoğlu) Mahallesi, 2796 ada 366 parsel numaralı "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Bölgede yapılaşma orta seviyede olup, büyük çoğunluğu site tipi konut amaçlı kullanılan betonarme yapı tarzında inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.



Enlem: 40.9019 Boylam: 29.2058

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul - Kartal
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Çavuoğlu - / - Hayrat Kuyu
ADA - PARSEL	: 2796 - 366
YÜZÖLÇÜM	: 26.958,33
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
CİLT NO – SAYFA NO	: 63 – 6172
TAŞINMAZ ID	: 93424271
MALİK – HİSSE ORANI	: Maliye Hazinesi – 1/1
EDİNME SEBEBİ – TARİH - YEVMİYE	: Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri – 30.12.2019 – 35299

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

Temin edilen takbis belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer(Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir) Tarih:28/02/2019 Sayı: 938486(Şablon: Diğer)(T:28.02.2019 – Y:5022)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon:3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)(T:14.03.2013 – Y:5047)

Şerhler Hanesinde:

- BAŞKA BİR MAKSATLA KULLANILAMAYACAĞI KULLANIM ŞEKLİ DEĞİŞMESİ VE ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLABİLECEK HALE GELDİĞİ TAKDİRDE TEKRAR AYNI ŞARTLARDA VE İDARİ YOLDAN HAZINE ADINA TESCİL EDİLECEĞİ ŞERHİ YOLA TERK EDİLEN 955,50 M2'LİK KISMI İÇİN Y:3051 02/03/2007 (Şablon: Diğer)(T:02.03.2007 – Y:3051)

*Konu taşınmazın tapu kayıtları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından paylaşılan bilgi notu üzerinden okunmuştur.

**Konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar tasarrufu kısıtlar nitelikte değildir.

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

Söz konusu parselin son üç yıllık süreçte alım – satım işlemine konu olmamıştır. Konu taşınmazın hâlihazırdaki imar planı tasdik tarihi 09.12.2022'dir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret - Turizm-Konut Alanında yapılaşma koşulları; E:1.80 Yençok:15 Kat olarak belirlenmiştir. 5.527,14 m² terkinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü Üst Ölçekli Plan ve Sektörel Araştırma Şefliğinden taşınmazın 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, "Meskun Alan" ve "Alt Merkez" plan kararında yer aldığı bilgisi alınmıştır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü Üst Ölçekli Plan ve Sektörel Araştırma Şefliğinden konu taşınmaza alt 1/25.000 ölçekli planın yer almadığı bilgisi alınmıştır.

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kartal Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre taşınmaz; T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi tarafından hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.12.2022 tarihli ve 6504 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylandığı ve Cumhurbaşkanlığı Makamı tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3 üncü maddesi ile 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un geçici 29 uncu maddesi çerçevesinde onaylanan imar planı 10.12.2022 tarihli ve 32039 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği ve yürürlüğe giren planda kısmen "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve Kısmen "Yol Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret - Turizm-Konut Alanında yapılaşma koşulları; E:1.80 Yençok:15 Kat olarak belirlenmiştir.

Planlama sonrası 5.527,14 m² lik kısmın yola terk edileceği, "Ticaret + Turizm + Konut" imarlı parselin 21.431,19 m² kalacağı öğrenilmiştir.

***Konu taşınmazın 1/100.000, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından paylaşılan bilgi notu üzerinden okunmuştur.**

- 3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**
Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir durum bulunmamaktadır.
- 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler**
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi 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**
Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile prefabrik yapılar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.
- 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**
İşbu değerlendirme raporu konu parselin boş arsa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- 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**
Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.
- 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**
Konu taşınmaz "tarla" vasıflı olup, Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, İktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra 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 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında ,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. Son yıllarda birbiri ardına 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.

Kartal İlçesi Hakkında

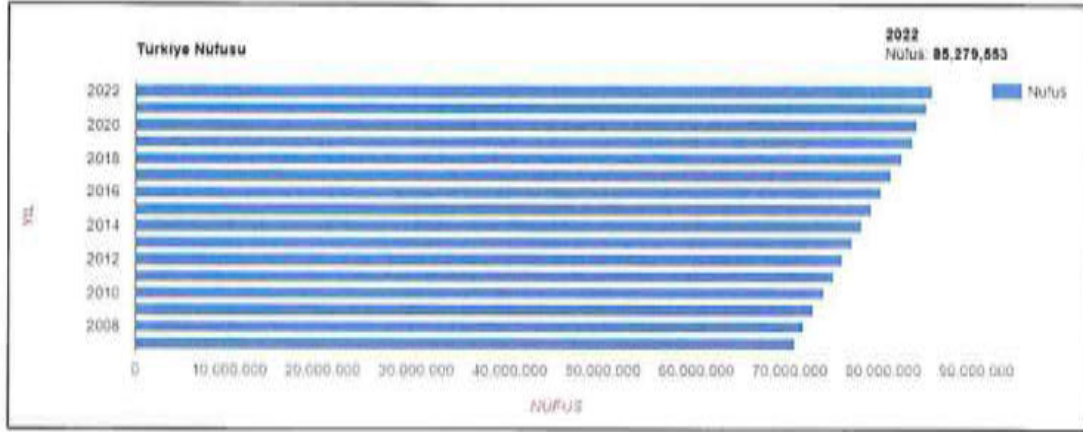
Kartal, İstanbul ilinin Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir. Mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonı diye adlandırılan Yakacak Tepesi Kartal'dadır.



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:

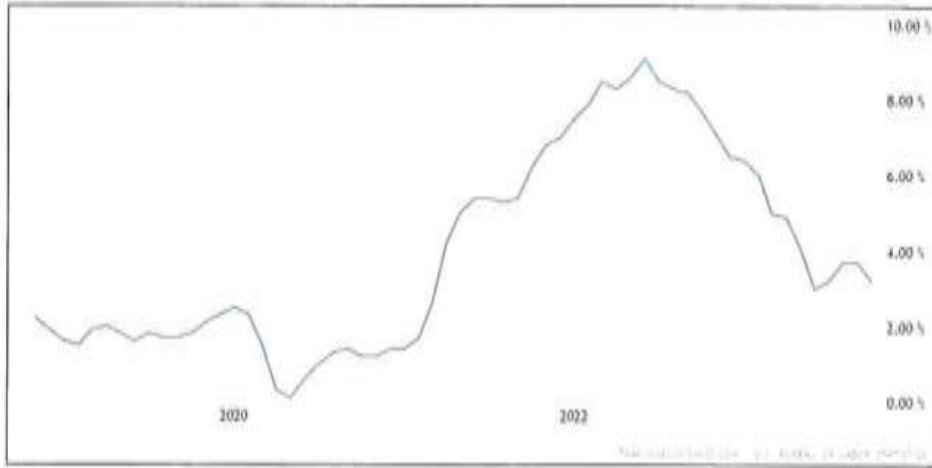


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

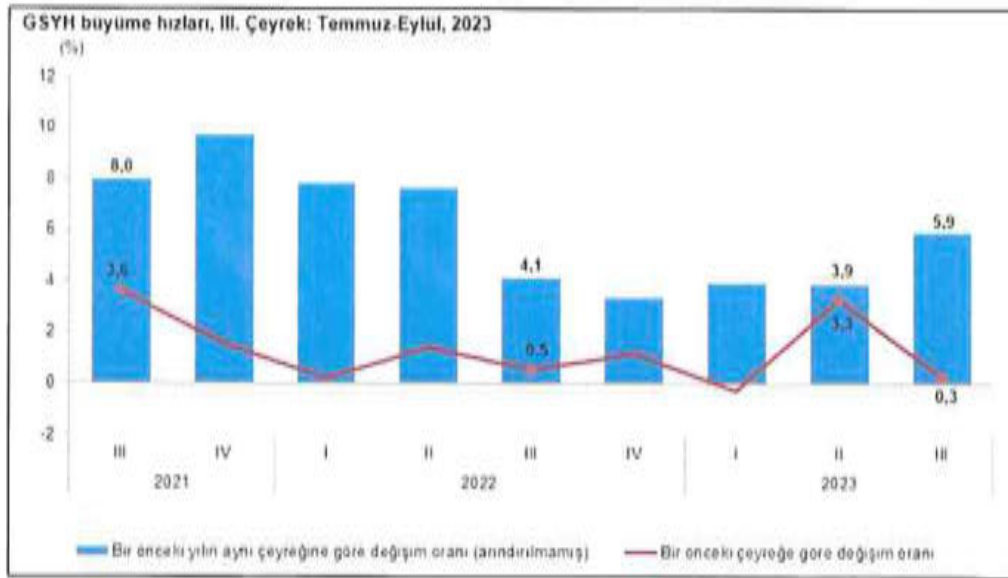


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



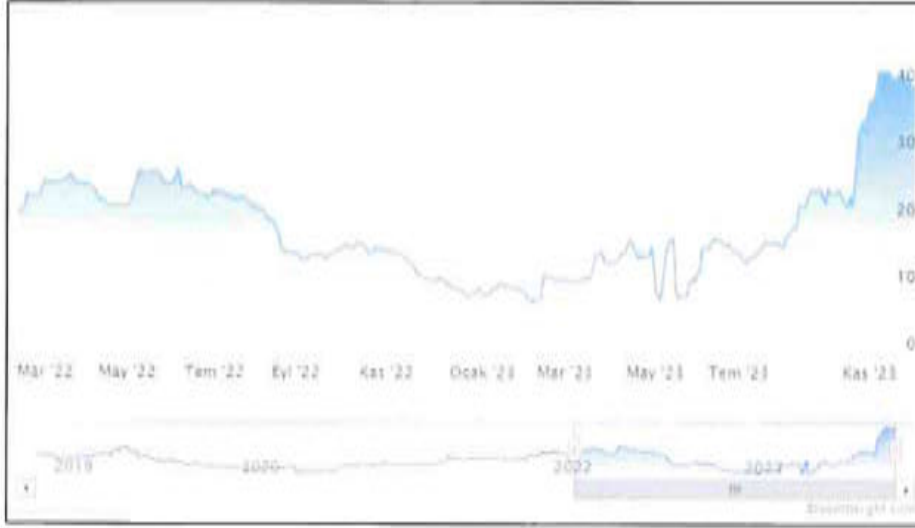
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

A GSYİH/Büyüme Endeksleri;

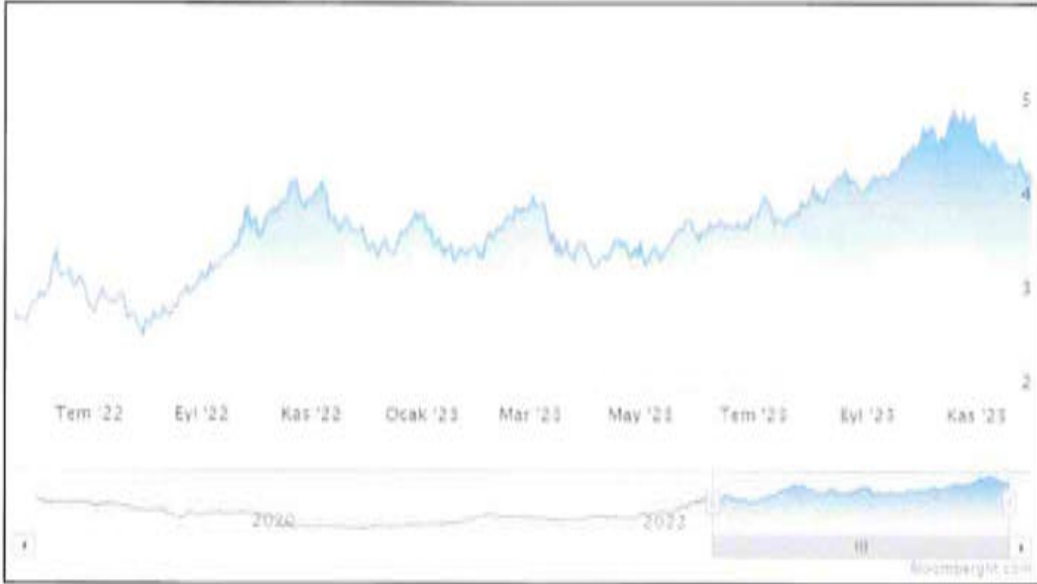


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUIK)

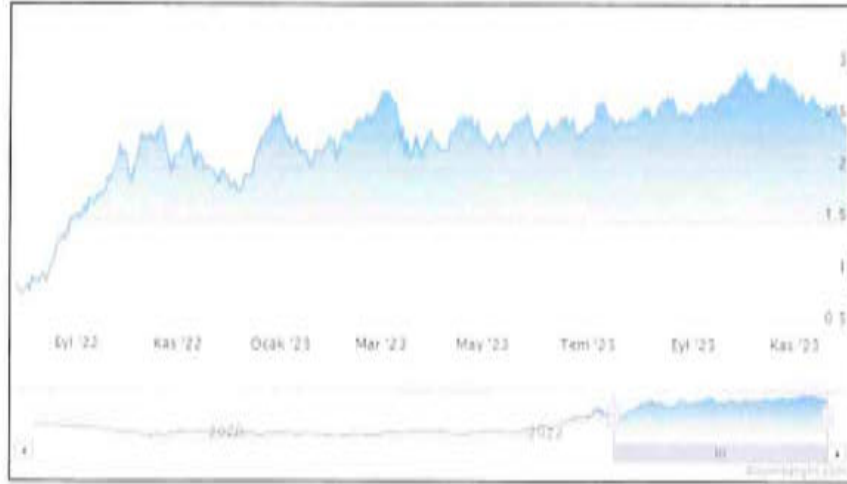
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %25,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

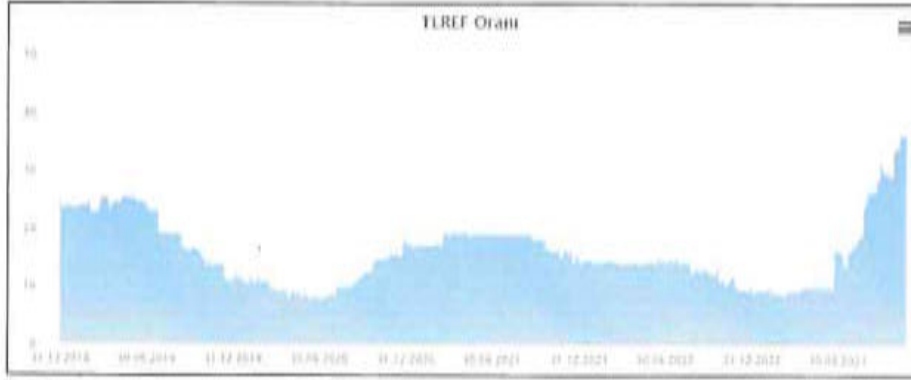


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

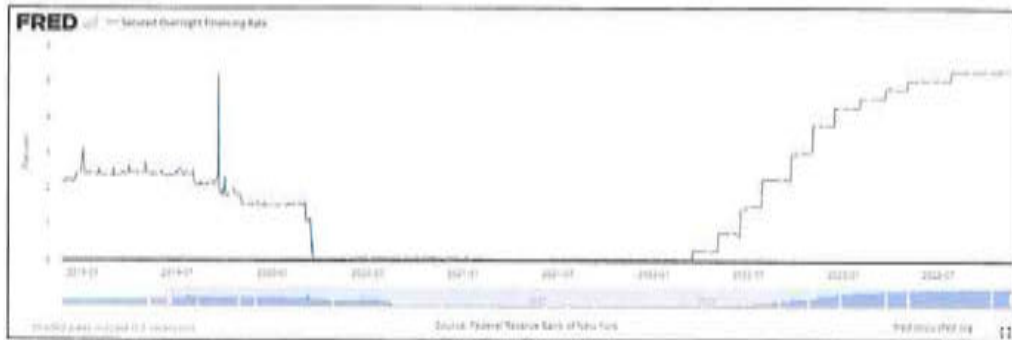


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,35 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



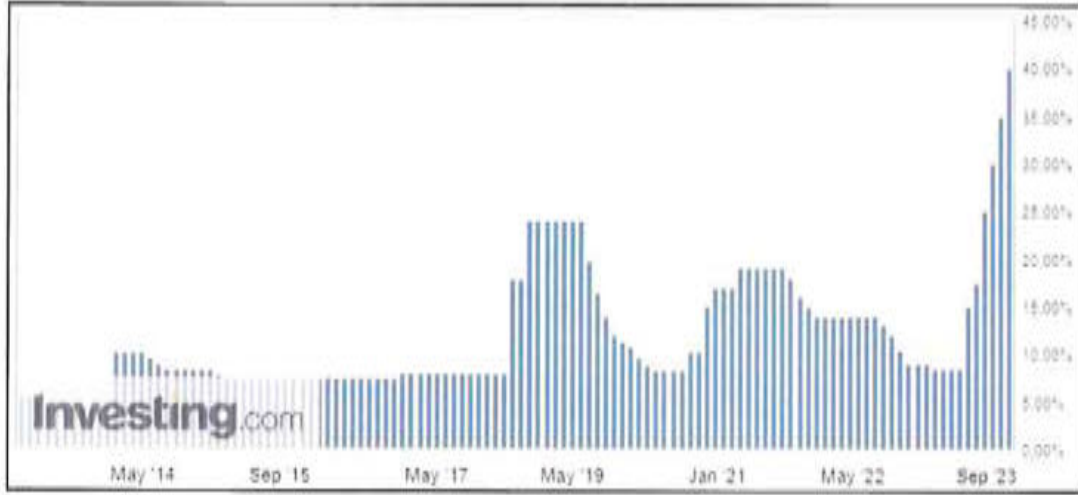
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.



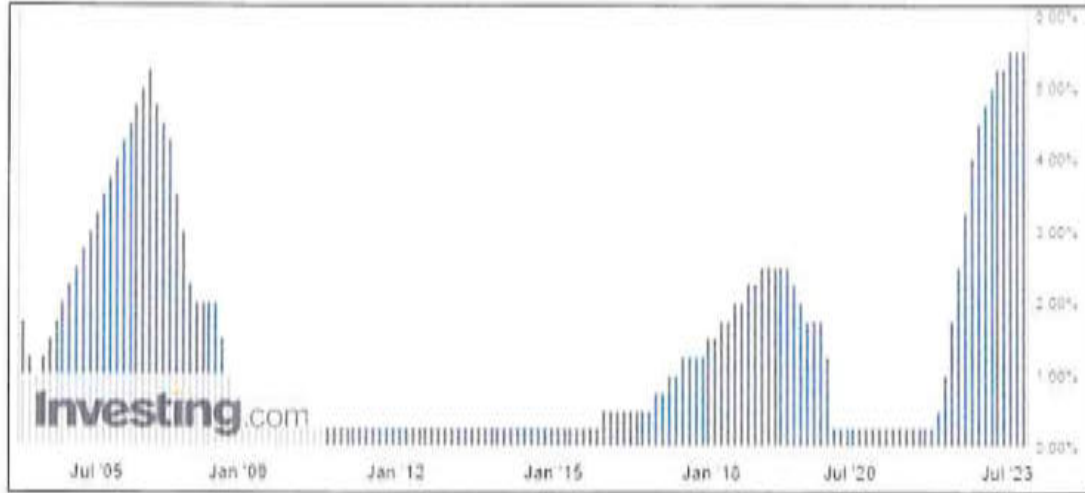
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,33 seviyesine yükselmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şişli Ek. No: 10 Kat: 10
Tel: 0312 407 94 94 Fax: 0312 407 94 51
www.verakonsept.com.tr E-Posta: info@verakonsept.com.tr
Yatırım Menkul Değerler Kurumu (Sermaye Piyasası Kurulu) Tescilli
Muhasebe Vergi Dairesi 031 034 9309

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



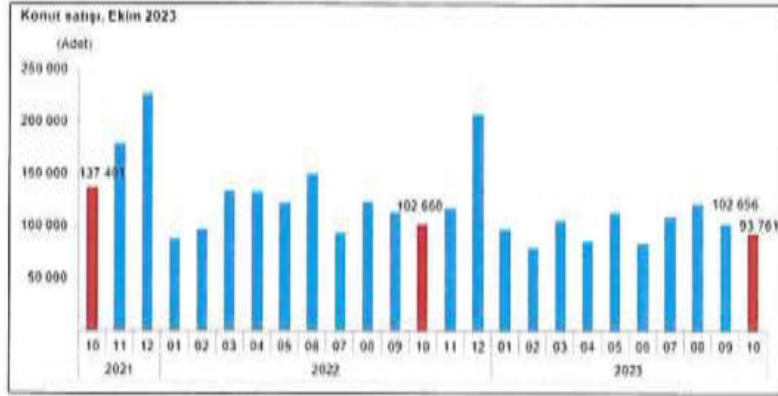
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %40 seviyesine gelmiştir.



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

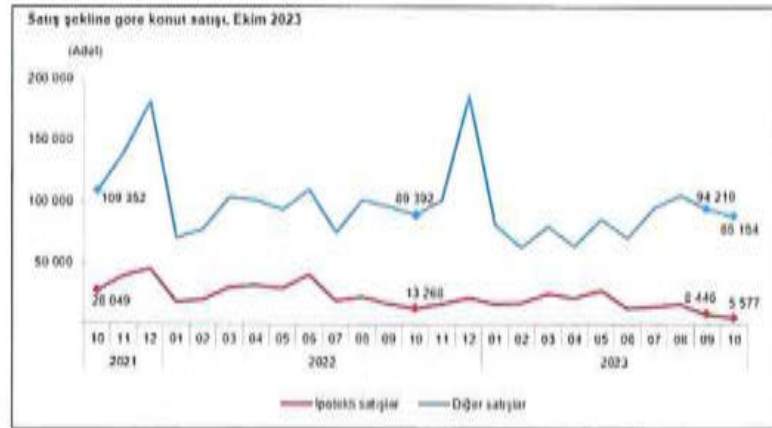
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,7 azalarak 93 bin 761 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 941 konut satışı ve %15,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 7 bin 394 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 5 bin 192 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 43 konut ile Ardahan ve 80 konut ile Bayburt oldu. (TUIK)



Konut satış sayısı, Ekim 2023

	Ekim			Ocak - Ekim		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İpotekli satış	6 577	13 208	-58,0	166 461	241 809	-31,2
Diğer satış	88 184	89 392	-1,4	827 374	917 994	-9,9
Satış durumuna göre toplam satış	93 761	102 660	-8,7	993 835	1 159 853	-14,3
İlk el satış	29 230	32 692	-10,6	297 827	344 810	-13,6
İkinci el satış	64 531	69 968	-7,8	696 008	815 043	-14,6

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %58,0 azalış göstererek 5 bin 577 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,2 azalışla 166 bin 461 oldu. Ekim ayındaki ipotekli satışların, bin 369'u; Ocak-Ekim dönemindeki ipotekli satışların ise 50 bin 234'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 azalarak 88 bin 184 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,9 azalışla 827 bin 374 oldu. (TUIK)



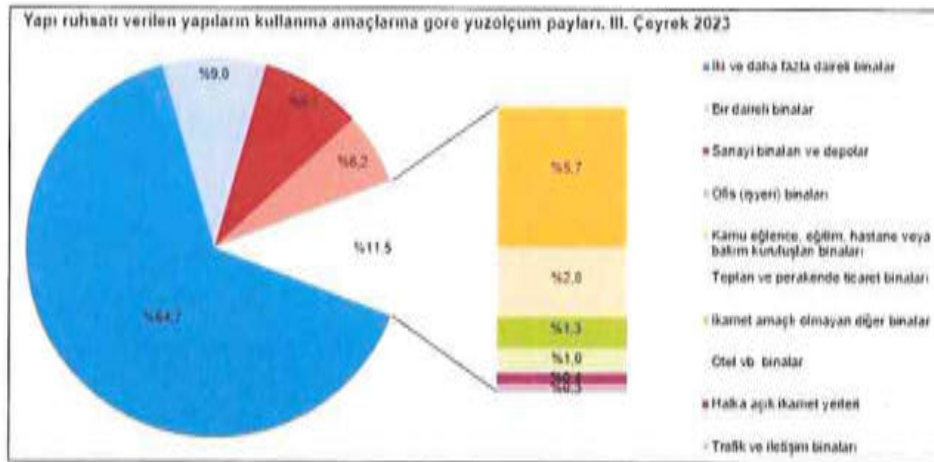
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 azalarak 29 bin 230 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,6 azalışla 297 bin 827 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 azalış göstererek 64 bin 531 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,6 azalışla 696 bin 8 olarak gerçekleşti. (TUIK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	65,7	157 696	14,4	31 780 500	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	61 911 747	30,8
2022	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-0,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 943	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 049	13,7	55 460 026	6,8
2023	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TÜİK)

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kartal İlçesi, Esentepe(tapuda Çavuşoğlu) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2796 ada 366 parsel numaralı "tarla" vasıflı taşınmazdır. Konu taşınmaz 26.958,33 m² yüz ölçümüne sahip olup, geometrik olarak amorf, topografik olarak hafif eğimli bir arazi yapısında sahiptir. Taşınmaz doğu cephesinden Yakacık Caddesi Yanyolu'na, Güney ve Batı Cephesinden Muallim Sedat Bey Sokağı'na cephelidir. Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile prefabrik yapılar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile prefabrik yapılar bulunmakta olup değerlendirme dikkate alınmamıştır.

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

Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile prefabrik yapılar bulunmakta olup değerlendirme dikkate alınmamıştır.

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

Konu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarı ile prefabrik yapılar bulunmakta olup değerlendirme dikkate alınmamıştır.

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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 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 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* 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 göstere sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

A 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.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DAİRE)								
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	130,00m ²		120,00m ²		100,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	8.400.000 TL		8.250.000 TL		7.000.000 TL		80.000 TL	
m ² birim fiyatı	64.615 TL		68.750 TL		70.000 TL		80.000 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	0%	-
Yapı Kalite Şerefiyesi	15%	+	10%	+	10%	+	0%	-
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	78.831 TL		80.438 TL		81.900 TL		80.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	80.292TL/m²							

*Emsaller, konum ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 50 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 507 824 66 35**

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 65 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 5.250.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 535 479 75 73**

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 90 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.800.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 539 210 52 90**

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 115 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 8.700.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 536 677 08 26**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)								
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	50,00m ²		65,00m ²		90,00m ²		115,00m ²	
Satış fiyatı	3.500.000 TL		5.250.000 TL		6.800.000 TL		8.700.000 TL	
m ² birim fiyatı	70.000 TL		80.769 TL		75.556 TL		75.652 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	20%	+	10%	+	10%	+	10%	+
Yapı Kalite Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	88.900 TL		94.500 TL		88.400 TL		88.513 TL	
Ortalama Birim fiyat	90.078TL/m²							

*Emsaller, konum ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlıdır.

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 105 m² zemin kat alanlı emsal pazarlıklı olarak 9.250.000TL bedelle satılıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 535 479 75 73**

Emsal 14 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 115 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 11.950.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklidir. **İlgilisi: 530 908 63 43**

Emsal 15 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 165 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 13.000.000,000-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum ve yapı kalitesi bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 530 360 00 07**

Emsal 16 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 200 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.000.000,000-TL bedelle satılıktır. Emsal, konum açısından konu taşınmaza nazaran dezavantajlıdır. **İlgilisi: 530 360 00 07**

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		Emsal 16		
Brüt alanı (m ²)	105,00m ²		115,00m ²		165,00m ²		200,00m ²		
Satış fiyatı	9.250.000 TL		11.950.000 TL		13.000.000 TL		18.000.000 TL		
m ² birim fiyatı	88.095 TL		103.913 TL		78.788 TL		90.000 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	0%	+	15%	+	15%	+	
Yapı Kalite Şerefiyesi	10%	+	0%	+	10%	+	0%	-	
Alan şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	103.071 TL		100.796 TL		96.121 TL		100.800 TL		
Ortalama Birim fiyat	100.197TL/m²								

Gecelik Otel Fiyatları

- Aram Otel Business & Luxury: 3 yıldızlı otel, restoran, bar, toplantı salonları mevcut olup fiyatları 1.400 – 1.700-TL/gece aralığında değişmektedir.
- Villa Vanilla Hotel: 3 yıldızlı otel, restoran, bar, toplantı salonları mevcut olup fiyatları 1.300 – 1.700-TL/gece aralığında değişmektedir.
- Ege Palace Hotel: 3 yıldızlı otel, restoran, bar, toplantı salonları mevcut olup fiyatları 1.600 – 1.800-TL/gece aralığında değişmektedir.
- Grand Lark Hotel: 3 yıldızlı otel, restoran, bar, toplantı salonları mevcut olup fiyatları 1.300 – 1.700-TL/gece aralığında değişmektedir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 emlakçılarında alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın büyüklüğü, konumu ve imar durumu göz önünde bulundurulduğunda birim m² değerinin 75.000-TL ile 80.000-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Konu taşınmazın yaklaşık 5.527,14 m² terkinin olduğu bilgisi edinilmiştir, bahsi geçen alanın toplam parsel büyüklüğünün %45'inin altında olması sebebiyle bedelsiz olarak terk edileceği varsayılmış olup, kesinti sonrası kalan alan üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

*Maksimum bedelsiz D.O.P kesinti oranı %45'tir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz mahallinde yapılan araştırmalar neticesinde ve müşteri tarafından iletilen öneri imar durumuna göre yapılan alan dağılım tablosu baz alınarak verilen değer detayı eklede verilmiştir. Eklede verilen bu tablo öncülüğünde değerlendirme konusu taşınmazların öneri imar durumları ve yüzölçümleri dikkate alınarak takdir edilen nihai değeri ise aşağıda verilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Detayı								
Sıra No	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Terk Miktarı (m ²)	Net Yüz Ölçüm (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	
1	2796	366	26.958,33	5.527,14	21.431,19	₺78.950,00	₺1.691.992.450,50	
							~	₺1.692.000.000,00

Rapora konu taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile ~1.692.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kırsal İşleri Binası, Şişli Şişli Çarşısı, Kavuşum Sok. No: 5/1
Kat: 5/1, 06100 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270903, Mersis No: 3421020000000019
Bilgi İşlem Vardiye Bilgi: 021 954 8302

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde prefabrik yapılar bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu sebeple arsa değerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile oluşturulan proje geliştirme yöntemi ile ulaşılmıştır.

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

Rapora konu taşınmazın sadece arsa değerinin talep ediliyor oluşu sebebiyle bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın sadece arsa değerinin talep ediliyor oluşu sebebiyle bu yöntem kullanılmamıştır.

A 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, 2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 2 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %24,14 son 5 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı ise %28,41 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %26,00 olarak kabul edilmiştir

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %30 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise indirgeme oranının aynı oranda olacağına kanaat getirilmiştir.

A Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A 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.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede hasılat paylaşımı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %60-%90 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

A Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

- Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık net parsel alanı dikkate alınarak proje geliştirme çalışması yapılmıştır.
- Proje geliştirme analizi yapılırken taşınmazın konut + ofis + ticaret olarak yapılaştığı varsayımı ile analizde bulunulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mevcut yapılaşma şartları ile **60.178,78 m²** inşaat alanına sahip proje geliştirilebilmektedir.
- Bölgede yapılan araştırmalarda benzer konumdaki projelerde ve mevzuat gereğince satılabilir alan belirlenen emsal alanlarından yaklaşık %30 daha fazladır. Bu oran dikkate alınarak çalışılmıştır.
- Proje toplam satılabilir alanı **50.148,98 m²** olarak kabul edilmiştir.
- Bilgi notu üzerinden okunan plan notlarına göre taşınmazın konut + ticari olarak yapılaşması durumunda maksimum konut yapılaşma oranının **%60** olabileceği belirtilmiştir.
- Satılabilir konut alanı **30.089,39 m²**, ofis alanı **18.000,00 m²** ve ticaret alanı ise **2.059,59 m²** olarak kabul edilmiştir.
- Yaklaşık proje süresi 24 ay kabul edilmiştir.
- Her sene konut, ofis ve dükkân birim değer artışlarının %50 olacağı varsayılmıştır.
- Konut satış fiyatı ilk yılı için **80.000 TL/ m²**, ofis satış fiyatı ilk yıl için **90.000,00-TL/m²** dükkân satış fiyatı **100.000,00-TL/m²** olarak kabul edilmiştir.
- Konut satış tamamlanma oranının ilk yıl %40, ikinci yıl %60 olacağı, ofis satış tamamlanma oranının ilk yıl %20, ikinci yıl %80, dükkânlarda ise ilk yıl satış olmayacağı, ikinci yıl projenin tamamlanmaya başlamasıyla beraber tamamının satılacağı varsayılmıştır.
- Yukarıda belirtilen varsayımlar ve öngörüler dikkate alınarak proje hasılatının toplam bugünkü değeri **3.779.241.941,06 TL** olacağı tespit edilmiştir.
- Tüm bu varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **2.781.961.562,54 TL** olarak tespit edilmiştir.
- Hasılat paylaşım oranlarının benzer projelerde yaklaşık %40-50 civarında olacağı öngörülmektedir. Proje için hasılat paylaşım oranının **%45** civarında olacağı varsayılmıştır.
- Bu doğrultuda söz konusu parselin proje geliştirme yaklaşımı ile tespit edilen toplam bugünkü arsa değeri **1.700.658.873,48 TL** olarak tespit edilmiştir.

Proje Geliştirme Analizi tablosu aşağıdaki gibidir;

2796 Ada 366 Parsel	
Arsa Alanı (m ²)	21.431,19
Emsal Yapılaşma Şartı	1,80
Emsale Esas Alan (m ²)	38.576,14
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	30%
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	50.148,98
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	30.089,39
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	18.000,00
Satılabilir Ticari Alanı (m ²)	2.059,59
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	60.178,78
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	1,00%

Proje Süresince Toplam Hasılat	₺5.671.325.714,69
Proje Süresince Toplam Maliyet	₺1.501.006.613,63
Proje Net Bugünkü Değer	2.781.961.562,54

Arsa NBD Birim Değeri	
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺3.779.241.941,06
Hasılat Paylaşımı Oranı	45,00%
Geliştirilmiş Arsa Net Bugünkü Değeri	1.700.658.873,48

Yüklenici NBD Karlılığı	
Müteahhit Toplam Kazancı (1-%40)	₺2.078.583.067,58
Maliyetin Net Bugünkü Değeri	₺997.280.378,52
Müteahhit Karı (NBD)	1.081.302.689,06
Müteahhit Karlılık Oranı	108,43%

Periyot	1	2	Toplam
Tarih	2024	2025	
Satış Projeksiyonu Konut	40%	60%	100,00%
Satılan m ²	12.035,76	18.053,63	
Fiyat Artışı	0%	60%	
m ² Fiyatı	₺80.000,00	₺128.000,00	
Hasılat	₺962.860.504,32	₺2.310.865.210,37	₺3.273.725.714,69
Satış Projeksiyonu Ofis	20%	80%	100,00%
Satılan m ²	3.600,00	14.400,00	
Fiyat Artışı	0%	60%	
m ² Fiyatı	₺90.000,00	₺144.000,00	
Hasılat	₺324.000.000,00	₺2.073.600.000,00	₺2.397.600.000,00
Satış Projeksiyonu Ticaret	0%	100%	100,00%
Satılan m ²	0,00	2.059,59	
Fiyat Artışı	0%	60%	
m ² Fiyatı	₺100.000,00	₺160.000,00	
Hasılat	₺0,00	₺329.535.014,40	₺329.535.014,40
Hasılatın Net Bugünkü Değeri	₺989.892.695,63	₺2.789.349.245,42	₺3.779.241.941,06
İnşaat Tamamlanma Oranı	50%	50%	100,00%
İnş. Mal. Artışı	0%	40%	
m ² maliyet	₺20.000,00	₺28.000,00	
(A) İnşaat Maliyet Toplamı	₺601.787.815,20	₺842.502.941,28	₺1.444.290.756,48
(B) Satış ve Gen. Gid.	₺12.869.605,04	₺43.846.252,10	₺56.715.857,15
Toplam Maliyet (A+B)	₺614.657.420,24	₺886.349.193,38	₺1.501.006.613,63
Maliyetin Net Bugünkü Değeri	₺472.813.400,19	₺524.466.978,33	₺997.280.378,52
İndirgeme Oranı	0,30	0,30	
Net Bugünkü Değer	₺517.079.295,44	₺2.264.882.267,09	₺2.781.961.562,54

*Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değeri de pazar yaklaşımı ile tespit edilen değerini destekler nitelikte olup yalnızca bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

A En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında parsel üzerinde imar durumuna uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel bütün olarak değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin "Tarla" olmasına karşın imarlı olması, kullanım şekli, yüzölçümü, konumu ve yapılaşma koşulları vb. gibi her türlü etken dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmaz mevcut durumu itibarı ile gelir getirici bir mülk sınıfında değildir.

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

Konu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile boş arsa değerinin talep edilmesi gerekçesiyle mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge durumu incelenmemiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmaz ile alakalı takyidatlarla alakalı raporun 3.3 maddesinde açıklama yapılmıştır.

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz ile ilgili son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

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, Fıllı 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 gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vera Konsept Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2796 ada 336 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın 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, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, 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 piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı'na göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 1.692.000.000,00-TL ve Yazıyla;(Birmilyaraltıyüzdoksanikimilyon Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.861.200.000,00-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\$: 29.0056 TL 'dir.

Doğukan TORUNLER Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
--	--	---	---

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz 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 Kaydı, Plan Notları
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri