



**ÖZAK GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Özak Duyu Göktürk Projesi (201 Ada, 1 No'lu Parsel)  
Eyüpsultan/İSTANBUL  
2023/ÖZAKGYO/017

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

|  |  |
|--|--|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden</b>                | : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>               | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>Dayanak Sözleşmesi</b>                    | : 01.11.2023 tarih ve 006 kayıt no'lu  |
| <b>Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi</b> | : 22.12.2023   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                          | : 29.12.2023   |
| <b>Raporlama Süresi</b>                      | : 5 iş günü  |
| <b>Rapor No</b>                              | : 2023/ÖZAKGYO/017   |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>           | : Tam mülkiyet   |
| <b>Raporun Konusu</b>                        | : Bu rapor; Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuna göre ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b> | : Özak Duyu Göktürk Projesi,<br>Göktürk Merkez Mahallesi, 1. Martı Sokak, No: 10,<br>10/1, 10/2, 10/3, 10/4, (201 Ada, 1 No'lu Parsel)<br>Eyüpsultan / İSTANBUL  |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b> | : İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Köyü, 201<br>ada, 11.891,49 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki<br>1 no'lu parsel  |
| <b>Sahibi</b>               | : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>Yüzölçümü</b>            | : 11.891,49 m <sup>2</sup>   |
| <b>Mevcut Kullanım</b>      | : Parsel boş durumdadır.   |
| <b>Tapu İncelemesi</b>      | : Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmaktadır.<br>(Bkz. Rapor / 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi)   |
| <b>İmar Durumu</b>          | : 23.11.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk<br>Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı<br>Tadilatında " <b>Konut Alanı</b> " lejantına ve<br>"İnşaat Nizamı: Ayrık nizam , Emsal (E): 1,10 ve<br>H <sub>max</sub> : 5 kat" yapılaşma hakkına sahiptir. |

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER

|   | KDV Hariç                | KDV Dahil                  |
|---|--------------------------|----------------------------|
| <b>Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri</b>           | <b>812.425.000,-TL</b>   | <b>893.667.500,-TL</b>     |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumdaki Bugünkü Pazar Değeri</b> | <b>1.584.645.000,-TL</b> | <b>1.603.371.752,15 TL</b> |

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b> | Kadriye KILINÇ (SPK Lisans Belge No: 406170) |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>     | Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814) |

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ .....   | 4  |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....   | 5  |
| 2.1.     | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....  | 5  |
| 2.2.     | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....   | 5  |
| 2.3.     | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....  | 5  |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....   | 6  |
| 3.1.     | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....  | 6  |
| 3.2.     | UYGUNLUK BEYANI .....   | 6  |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....   | 7  |
| 4.1.     | GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ .....  | 7  |
| 4.1.1.   | MÜLKİYET DURUMU .....   | 7  |
| 4.1.2.   | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ .....   | 7  |
| 4.1.3.   | KADASTRO İNCELEMESİ .....   | 7  |
| 4.1.4.   | GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....  | 7  |
| 4.1.5.   | GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....  | 8  |
| 4.2.     | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....   | 9  |
| 4.3.     | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....   | 9  |
| 4.3.1.   | KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....   | 9  |
| 4.3.2.   | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....  | 9  |
| 4.3.3.   | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....   | 9  |
| 4.3.4.   | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ .....   | 9  |
| 4.4.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER..   | 9  |
| 4.5.     | GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....  | 10 |
| 4.6.     | GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....   | 10 |
| 4.7.     | GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM V DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 10 |
| 4.8.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                       | 10 |
| 4.9.     | PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....   | 10 |
| 4.10.    | GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....   | 10 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....  | 11 |
| 5.1.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....  | 11 |
| 5.2.     | GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....   | 11 |
| 5.2.1.   | PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....   | 11 |
| 5.2.2.   | PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....  | 12 |
| 5.3.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....   | 12 |
| 5.4.     | VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEE İLİŞKİN TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....   | 12 |

**İÇİNDEKİLER****SAYFA NO**

|          |  |    |
|----------|--|----|
| 5.5.     | RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....   | 12 |
| 5.6.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....   | 12 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....  | 13 |
| 6.1.     | EKONOMİK GÖRÜNÜM .....   | 13 |
| 6.2.     | BÖLGE ANALİZİ .....  | 15 |
| 6.3.     | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....  | 16 |
| 6.4.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....   | 17 |
| 7. BÖLÜM | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....  | 18 |
| 7.1.     | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....   | 18 |
| 7.2.     | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....   | 20 |
| 7.3.     | PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....   | 20 |
| 7.4.     | FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...   | 21 |
| 7.5.     | KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER .....  | 22 |
| 7.6.     | EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR .....  | 23 |
| 7.7.     | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....  | 24 |
| 7.8.     | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....   | 25 |
| 8. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....  | 25 |
| 8.1.     | FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....   | 25 |
| 8.2.     | ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....  | 25 |
| 8.3.     | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....  | 25 |
| 8.4.     | VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....   | 26 |
| 8.5.     | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 26 |
| 8.6.     | DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ .....  | 26 |
| 8.7.     | DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....  | 26 |
| 8.8.     | GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                   | 26 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ.....   | 27 |
| 9.1.     | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ.....  | 27 |
| 9.2.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....  | 27 |

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023/ÖZAKGYO/017 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Kadriye KILINÇ – SPK Lisans No: 406170 (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını bitirmiş ve 29.12.2023 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 006 no'lu ve 01.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış 4 adet değerlendirme raporu bulunmakta olup son üç rapora ait bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>    | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>    | : Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL  |
| <b>TELEFON NO</b>         | : +90 (216) 784 41 10  |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>     | : 13 Ağustos 2014  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>  | : 1.000.000,-TL  |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 934372   |
| <b>SPK LİSANS TARİHİ</b>  | : Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.  |
| <b>BDDK LİSANS TARİHİ</b> | : Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>    | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>        | : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>        | : Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No: 52C, 34020, Zeytinburnu / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>             | : +90 (212) 486 36 50   |
| <b>TESCİL TARİHİ</b>          | : 01 Şubat 2008   |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>      | : 1.456.000.000,-TL   |
| <b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b> | : 2.000.000.000,-TL   |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>       | : 654110  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>        | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurulun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetler |

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden projenin mevcut durumuna göre ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin Türk lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

**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.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

#### 4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>SAHİBİ</b>      | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| <b>İLİ</b>         | İstanbul                                |
| <b>İLÇESİ</b>      | Eyüpsultan                              |
| <b>MAHALLESİ</b>   | Göktürk Köyü                            |
| <b>MEVKİİ</b>      | -                                       |
| <b>PAFTA NO</b>    | -                                       |
| <b>ADA NO</b>      | 201                                     |
| <b>PARSEL NO</b>   | 1                                       |
| <b>NİTELİĞİ</b>    | Arsa                                    |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>   | 11.891,49 m <sup>2</sup>                |
| <b>ARSA PAYI</b>   | Tamamı                                  |
| <b>CİLT NO</b>     | 33                                      |
| <b>SAYFA NO</b>    | 3257                                    |
| <b>TAPU TARİHİ</b> | 19.03.2018                              |
| <b>YEVİMİYE NO</b> | 5951                                    |

#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

07.11.2023 tarihi itibarıyla WEB Tapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### **Beyanlar bölümü:**

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (17.01.2023 tarih ve 1838 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: 26/10/2018 tarih, U2MBJLSS belge numaralı yapı kayıt belgesi üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: 30/07/2020 Sayı:70060 (04.08.2020 tarih ve 16942 yevmiye no ile)

#### 4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırı, alan ve konum tespiti Eyüpsultan Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

#### 4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

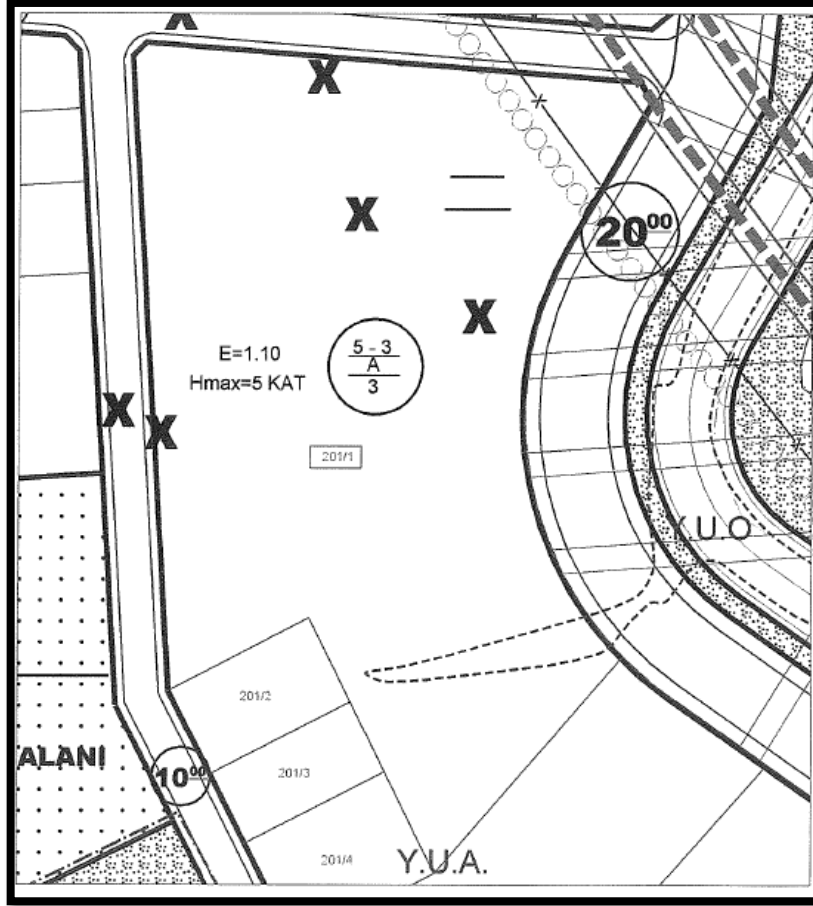
Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 14.06.2023 kayıt tarihli E-30804787-622.01-132529 sayılı İmar Durumu yazısına göre; rapora konu 201 ada, 1 no'lu parselin 23.11.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda "**Konut Alanı**"da kalmakta olup, Dere Koruma Bandından kısmen de 15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Metro Hattı Planı'ndan etkilenmektedir. İSKİ ve metro görüşü olmadan uygulama yapılamaz.

##### **Plan notlarına göre "Konut Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Emsal (E):** 1,10
- **Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>):** 5 kat

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.





#### 4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Eyüpsultan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyası oluşturulmamıştır.

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan projeye ait ruhsat belgeleri ve projelerin dijital programda çizilmiş halleri müşteriden temin edilmiştir.
- Bağımsız bölümlerin alan, kat, yön, daire tipi gibi özellikleri müşteri tarafından iletilen liste üzerinden temin edilmiştir.
- Parsel üzerinde inşa edilecek olan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

| YAPI RUHSATLARI |               |              |                                |                   |               |             |
|-----------------|---------------|--------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|
| Blok Adı        | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No'su | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Bağ. Bölüm Sayısı | Veriliş Amacı | Yapı Sınıfı |
| A               | 11.10.2023    | 119528776    | 9.763,58                       | 66                | Yeni Yapı     | IVA         |
| B               | 11.10.2023    | 134010156    | 4.657,41                       | 19                | Yeni Yapı     | IVA         |
| C               | 11.10.2023    | 100989433    | 4.241,24                       | 17                | Yeni Yapı     | IVA         |
| D               | 11.10.2023    | 130170202    | 4.906,36                       | 24                | Yeni Yapı     | IVA         |
| E               | 11.10.2023    | 142497189    | 3.633,17                       | 15                | Yeni Yapı     | IVA         |
| <b>TOPLAM</b>   |               |              | <b>27.201,76</b>               | <b>141</b>        |               |             |

- Yukarıdaki yapı ruhsatı bilgileri ilgili belediyeden doğruluğu teyit edilmiştir.
- Arşiv dosyası içerisinde cezai içerikli herhangi belgeye rastlanılmamıştır.
- Taşınmaz üzerinde henüz inşai faaliyetler başlamamıştır.

## **4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmazın beyanlar bölümünde yer alan; 17.01.2023 tarih ve 1838 yevmiye no ile "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı parsel üzerinde atıl/yıkılmış vaziyette bulunan yapılar için düzenlenmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

Taşınmazın beyanlar bölümünde yer alan; 04.08.2020 tarih ve 16942 yevmiye no ile "Diğer (Konusu: 26/10/2018 tarih, U2MBJLSS belge numaralı yapı kayıt belgesi üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: 30/07/2020 Sayı: 70060" beyanı parsel üzerinde atıl vaziyette bulunan üçüncü kişilere ait binalar için düzenlenen yapı kayıt belgesinin geçerliliğinin bulunmadığını belirtmektedir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

**Taşınmaz üzerinde atıl/yıkılmış vaziyette bulunan yapılar bulunmaktadır. Ancak yeni yapılacak proje için alınan yapı ruhsatları mevcuttur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## **4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

### **4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmemiştir.

### **4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmemiştir.

### **4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **4.3.4. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ**

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

## **4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

Taşınmazın bulunduğu parselin imar durumu "Konut Alanı"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ayırık Nizam E:1,10 yapılaşma şartlarında Konut Alanları sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

#### **4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliğinde olup taşınmazla alakalı değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Riskli yapı tespiti ise parsel üzerindeki daha önce yer alan ve hali hazırda atıl/yıkılmış yapılar içindir.

#### **4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

#### **4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerinde yapılması planlanan projeye alakalı gerekli tüm izinler tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlıklı bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

#### **4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/06/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Taşınmaz üzerinde yapılması planlanan projenin yapı denetim işleri; Güneşli Mahallesi, Kirazlı Caddesi, No: 52, İç Kapı No:3, Bağcılar/İSTANBUL adresindeki KRE Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır. İnşaat başlamadığı için yapı denetim işlemi henüz yapılmamıştır.

#### **4.9. PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme; parsel üzerinde inşaatı planlanan projenin mevcut onaylı mimari projesine ve yapı ruhsatına göre yapılmakta olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerde farklılık olabilir.

#### **4.10. GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemeye konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk Merkez Mahallesi, 1. Martı Sokak, üzerinde konumlu 10 kapı numaralı yerde bulunan, 201 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek olan Özak Duyu Göktürk Projesi'dir.

Taşınmaza ulaşım; Hasdal – Kemerburgaz Yassıören Yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Taşınmaz; Hasdal – Kemerburgaz Yassıören Yolu'nu Göktürk Merkez Mahallesi istikameti takip edilerek ulaşılan sağ tarafta konumlu Hasdal Yassıören Otoyolu'nun Göktürk girişinden sola dönülerek ulaşılan İstanbul Caddesi üzerindeki Kumlu Geçit Sokak üzerinde gidiş istikametine göre sol tarafta konumlandırılmıştır.

Yakın çevrede; İstanbul Zen Sitesi, Doğa Country Sitesi, Zengin Bahçe Konutları Sitesi, zemin katları dükkan veya konut, normal katları konut olarak inşa edilmiş konut siteleri, boş parseller ve orman arazileri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, imar durumu, müşteri celpi ve İstanbul Caddesi'ne yakın konumda olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Değerleme konusu taşınmaza en yakın Metro istasyonu Göktürk durağı olup taşınmaza olan uzaklığı yaklaşık 1,3 km'dir.

Taşınmaz, Eyüpsultan Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, tamamlanmış altyapıya sahiptir.



### 5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

#### 5.2.1. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü 11.891,49 m<sup>2</sup>'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Kuzey yönünde Kumlu Geçit Sokak, batı yönünde 1. Martı Sokak, doğu yönünde ise Kağıthane Deresi'ne cephelidir.
- Eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde 2 adet atıl/yıkılmış durumda yapı ile sera alanları bulunmaktadır. Eyüpsultan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan araştırmalarda söz konusu yapılarla ait herhangi bir yasal belgeye (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vb.) rastlanılmamıştır. Söz konusu yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (çit, duvar vb.) yoktur.
- Parsel üzeri; atıl binalar ve sera alanları dışında doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### 5.2.2. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje 201 ada, 1 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilecektir.
- Proje parseli üzerinde; A, B, C, D ve E blok olmak üzere toplam 5 adet blok inşa edilmesi planlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.
- 201 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilecek bloklar bünyesinde; 141 adet konut olacaktır.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Mahal Listesi ve Teknik Şartname" de yazmaktadır.
- Parsel bünyesinde bulunan blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Blok Adı      | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No'su | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Bağ. Bölüm Sayısı | Veriliş Amacı | Yapı Sınıfı |
|---------------|---------------|--------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|
| A             | 11.10.2023    | 119528776    | 9.763,58                       | 66                | Yeni Yapı     | IVA         |
| B             | 11.10.2023    | 134010156    | 4.657,41                       | 19                | Yeni Yapı     | IVA         |
| C             | 11.10.2023    | 100989433    | 4.241,24                       | 17                | Yeni Yapı     | IVA         |
| D             | 11.10.2023    | 130170202    | 4.906,36                       | 24                | Yeni Yapı     | IVA         |
| E             | 11.10.2023    | 142497189    | 3.633,17                       | 15                | Yeni Yapı     | IVA         |
| <b>TOPLAM</b> |               |              | <b>27.201,76</b>               | <b>141</b>        |               |             |

- Proje bünyesindeki ünitelerin bloklara göre dağılımı ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur. Satışa esas brüt alan bilgileri mal sahibi firma yetkililerinden edinilmiştir.

| Blok Adı      | Tipi  | Adedi      | Satışa Esas Brüt Alan (M <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------|------------|---|
| A             | Konut | 66         | 6.204,30                                |
| B             | Konut | 19         | 3.040,27                                |
| C             | Konut | 17         | 2.770,01                                |
| D             | Konut | 24         | 3.066,99                                |
| E             | Konut | 15         | 2.267,46                                |
| <b>TOPLAM</b> |       | <b>141</b> | <b>17.349,03</b>                        |

### 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu parsel üzerinde inşa edilecek olan proje için yapı ruhsatları alınmış olup, henüz inşaat başlanmadığından herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

### 5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için en son alınan yapı ruhsatları 11.10.2023 tarihlidir. İnşaat işlerine henüz başlanmamıştır. Yasal inşaat başlama süresi 2 yıl olup, henüz 2 yıl dolmadığından sorun bulunmamaktadır. Ruhsat geçerlilik süresi düzenlendiği tarihten 5 yıl sonrası olduğundan; mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### 5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda boş "Arsa" niteliğinde olup, üzerinde inşa edilecek proje ile ilgili yapı ruhsatı alınmıştır.

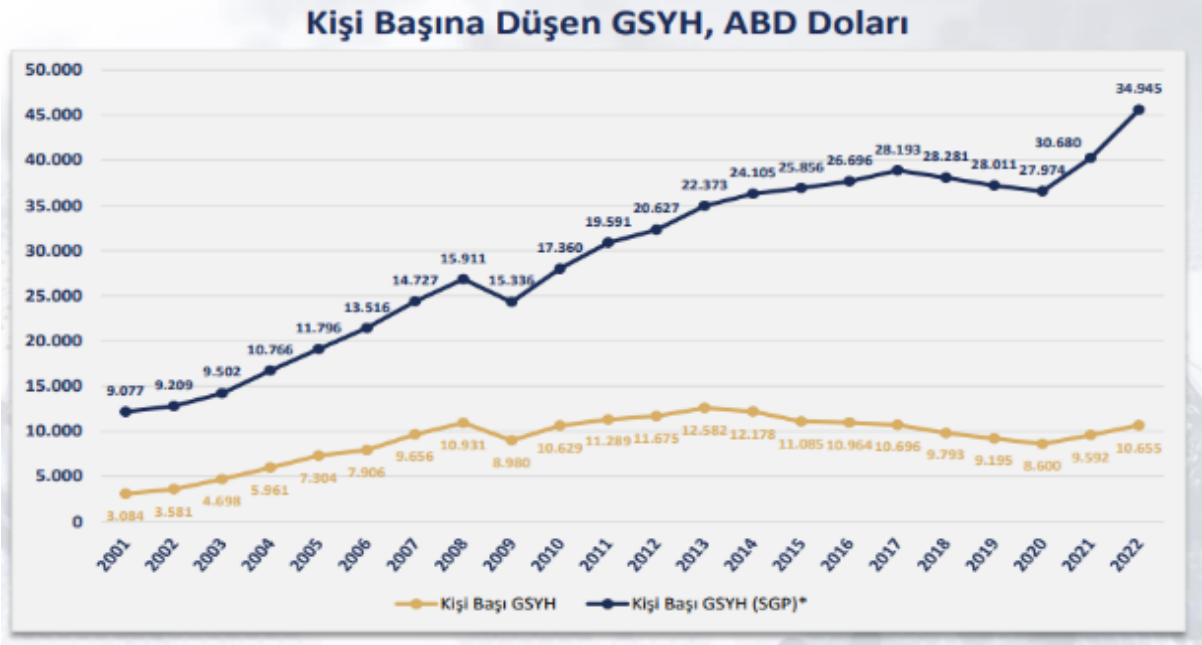


## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### 6.1.1. KİŞİ BAŞI GSYH

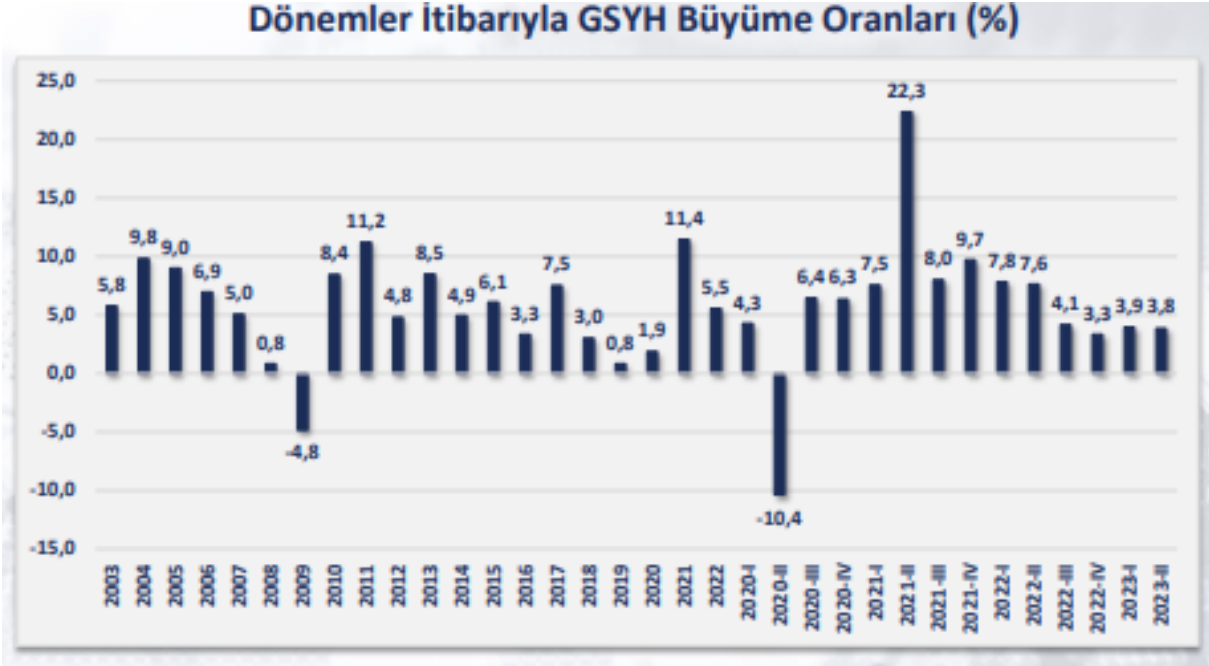
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

#### 6.1.2. GSYİH BÜYÜME ORANI

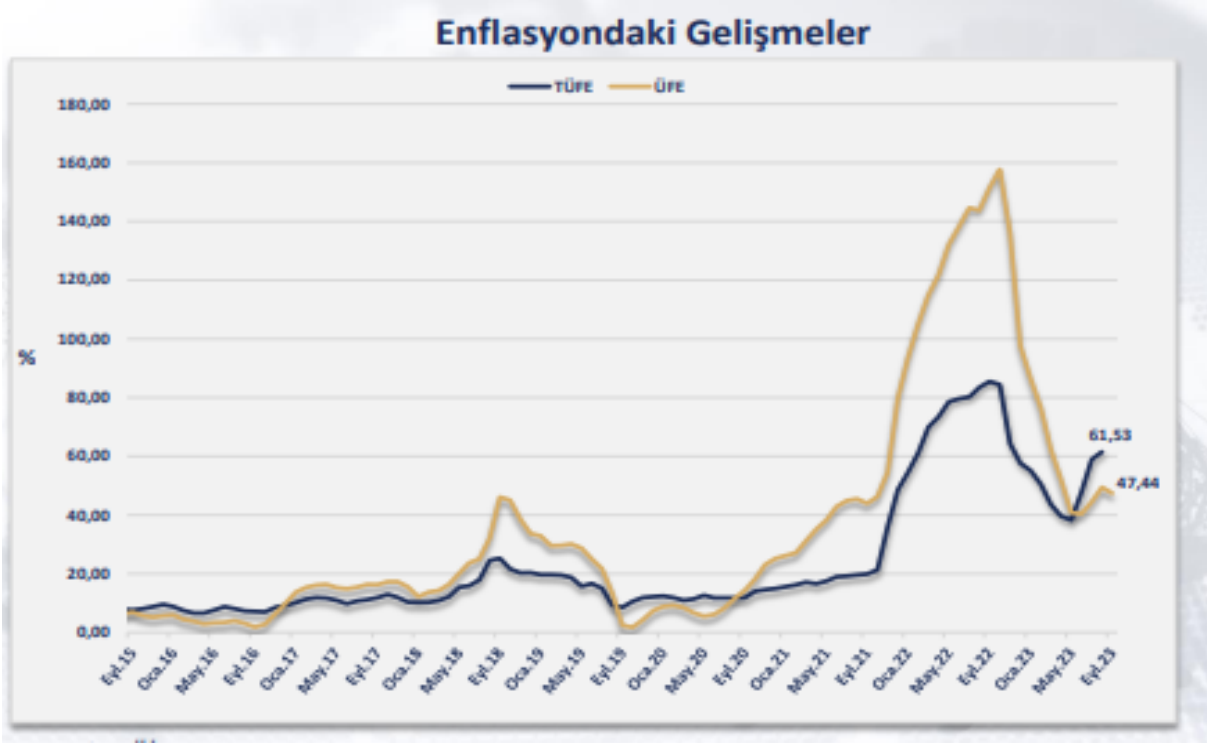
Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

### 6.1.3. ENFLASYON

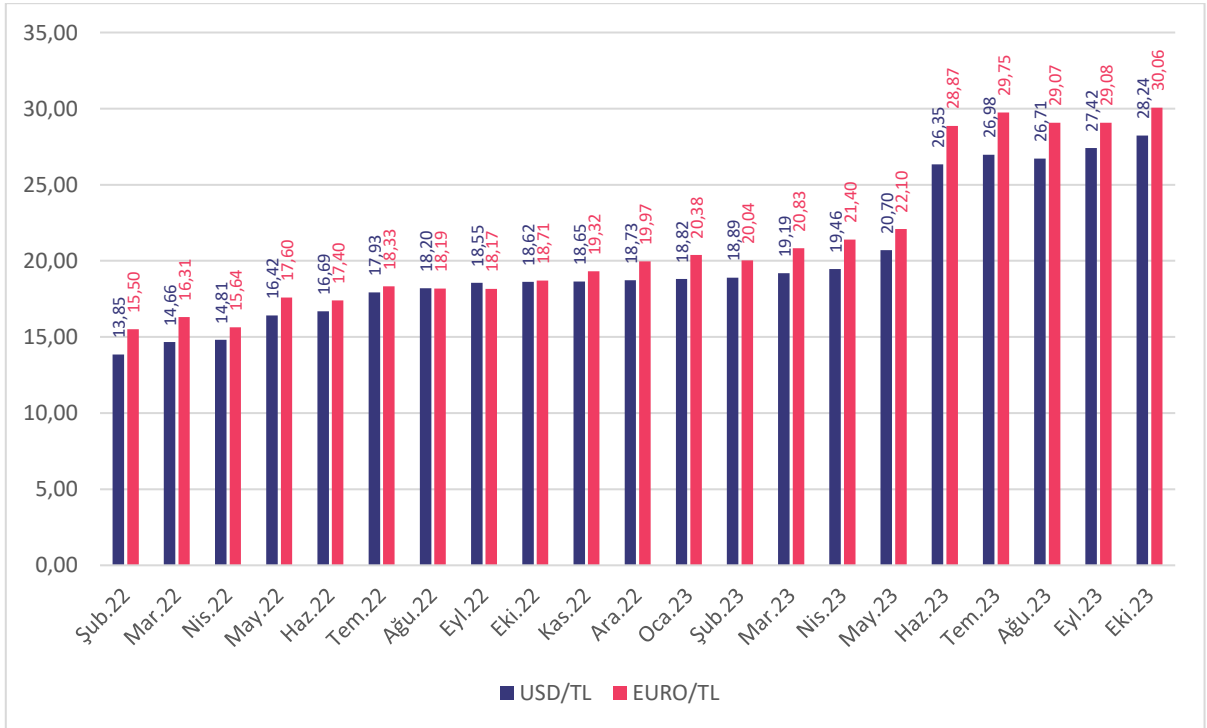
2023 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %61,53 oranında, Yİ-ÜFE'de ise %47,44 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

### 6.1.4. DÖVİZ KURLARI

2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan doları 2023 Ekim ayını 28,24 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Ekim ayını 30,06 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB



## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. EYÜPSULTAN İLÇESİ**

Eyüpsultan; İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km<sup>2</sup>'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropolitan alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler; Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırcır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alanında Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağacli, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinççi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

Eyüpsultan İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüpsultan'ın kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı, Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüpsultan İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un Kuzey Bandı'ndaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır. Güneyde yer alan yoğun yerleşim alanlarının su ve oksijen kaynakları ile gerek ormanlardaki uygun alanlarda gerekse kıyıda manzara setleri ve kumsallarda var olan dinlenme olanakları buradadır. Bu alan batıda Gaziosmanpaşa İlçesi üzerinden Çatalca ormanlık alanına, oradan Terkos (Durusu) Gölü'ne ve giderek İstranca'lara bağlanmaktadır. Eyüpsultan İlçesi, aynı zamanda, İstanbul Metropolitan Alanı'nın birçok hizmet alanlarını da barındırmaktadır.

Bölgenin kuzeyinde, Karadeniz sahillerinde maden çıkarımı yapılan maden ocakları ile çöp depolama işlevi yer almaktadır. Bu ocaklar yaptıkları kazılarla topoğrafyanın değişmesine ve çıkarılan toprakların denize doldurulmasıyla kıyı çizgisinin değişmesine neden olmaktadır.

Eyüpsultan merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüpsultan merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) söz konusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir.

Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğitim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz, yapılaşma yüksek yoğunluktadır. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Tarihi merkezde mezarlıkların bulunduğu bölge düzlükten başlamakta, yamaçlara tırmanmakta, %40+ eğimli alanlarda devam etmektedir. Silahtarağa Bölgesi'ndeki Pierre Lotti Tepesi'nin de bulunduğu bölgeye kadar mezarlık alanları uzanmaktadır. Ayrıca yerleşmenin güneyinde de mezarlıklar bulunmaktadır.

Yerleşmede yoğunluk, eğitim kriterine göre Silahtarağa'da (alanın kuzeydoğu kısımları) 1-200 kişi/hektar, 201-400 kişi/hektar yoğunluklu konut alanları, %40+ eğimli alanlarda yeşil alan, mezarlıklar ve benzeri kullanımlar, güneyde ve kıyı kesimlerinde 1-200 kişi/hektar ve 201-400 kişi/hektar yoğunluklu alanlar şeklinde dağılım göstermektedir. Düğmeciler ile İslambey Caddeleri arasında (%0-10) eğimli düzlük alanlarda ızgara sistemdeki dokuda 401-600 kişi/hektar ve 601-800 kişi/hektar yoğunluktaki konut alanları yer almaktadır.

### **6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

#### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- Yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- Mesken olarak tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,
- 3. Havalimanı'nın faaliyete geçmiş olması,
- Gayrettepe-Kemerburgaz-Yeni Havalimanı Metro hattına yakın olması dolayısı ile ulaşım kolaylığı.

#### **Olumsuz faktör:**

- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve yüksek enflasyon oranı nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

#### **6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ**

Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşanmıştır. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünülürken batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile %64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon %12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, %50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda %11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise %13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %141,5, reel olarak ise %56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmaz pazar değeri takdir edilmiştir.

## **7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

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 yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### **7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI**

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:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

#### **7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

- 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,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Proje inşaatına henüz başlanmadığı için, projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca değerlemeye konu gayrimenkuller halihazır durumları ile henüz gelir elde etmemektedir. Bu nedenlerle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan, projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## **7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.



Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz emsal olabilecek satılık parsel emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### **7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI**

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazla aynı bölgede konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,10" yapılaşma hakkına sahip 1.043,87 m<sup>2</sup> alanlı parselin 151 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip hissesi 12.800.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış bedeli ~ 84.770,-TL)  
İlgili tel.: 0535 702 92 12
- 2) Taşınmazla aynı bölgede konumlu, "Villa" lejantına ve "H:7,50 m." yapılaşma hakkına sahip, 9.300 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel 715.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış bedeli ~ 76.880,-TL)  
İlgili tel.: 0532 253 19 78
- 3) Taşınmazla aynı bölgede konumlu, "Villa" lejantına ve "H:6,50 m." yapılaşma hakkına sahip, 2.600 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel 168.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış bedeli ~ 64.620,-TL)  
İlgili tel.: 0532 712 49 68
- 4) Taşınmazla aynı bölgede konumlu, "Villa" lejantına ve "H:6,50 m." yapılaşma hakkına sahip, 6.700 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel 382.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış bedeli ~ 57.010,-TL)  
İlgili tel.: 0532 712 49 68

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

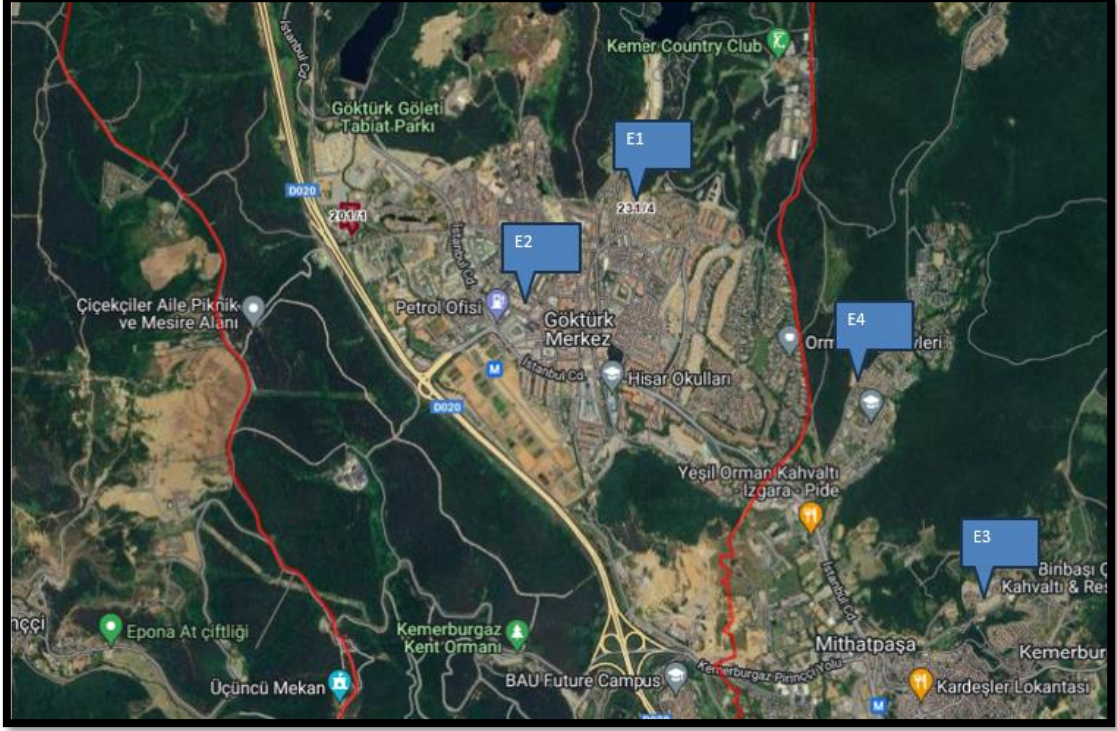
- 1) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu Göktürk Prime Sitesi'nde yer alan, 2. katta konumlu, 110 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire 14.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 127.270,-TL)  
İlgili tel.: 0532 450 95 67
- 2) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu Artagan GYO Sitesi'nde yer alan, 2. katta konumlu, 140 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire 12.940.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 92.430,-TL)  
İlgili tel.: 0532 475 29 16
- 3) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu Göktürk Prime Sitesi'nde yer alan, 4. katta konumlu, 160 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 81.250,-TL)  
İlgili tel.: 0532 562 09 17
- 4) Taşınmazlara yakın mesafede konumlu Koray Bianco Sitesi'nde yer alan, 2. katta konumlu, 115 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire 12.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 106.520,-TL)  
İlgili tel.: 0532 410 86 02



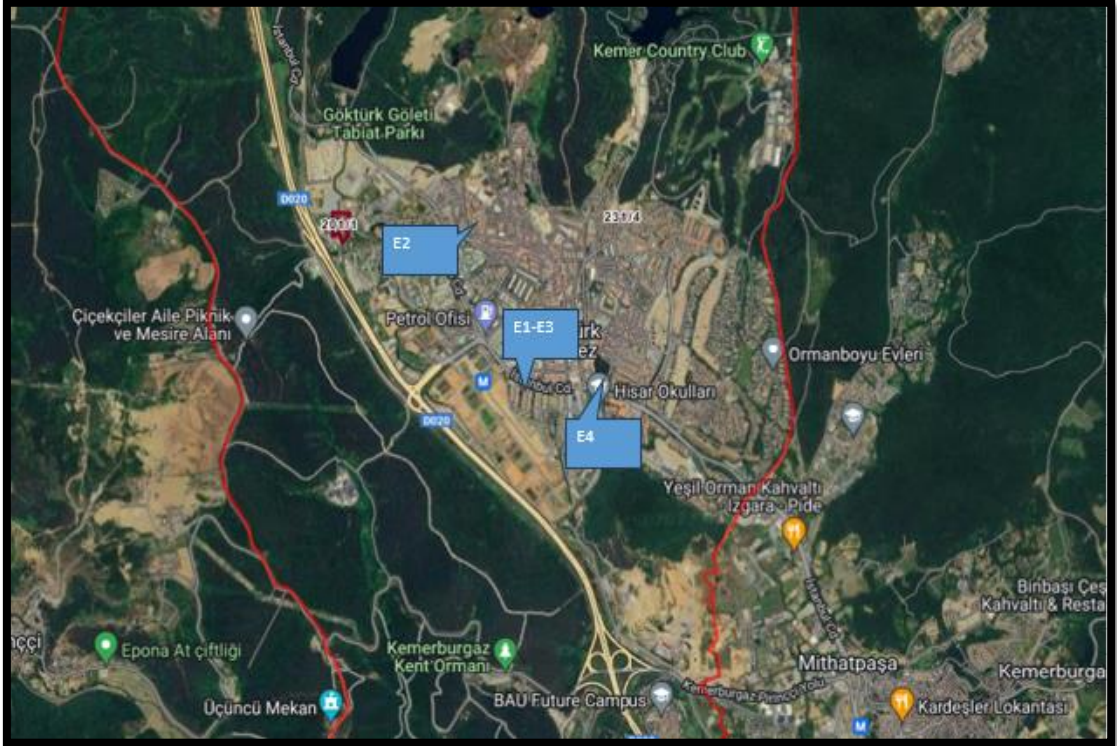
## 7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler aşağıdaki gibidir.

### Satılık Parseller



### Satılık Konutlar



## **7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR**

### **7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ**

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller/konutlar araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşamamış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### **7.6.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ**

#### **7.6.2.1. SATILIK PARSEL EMSALLERİNİN ANALİZİ**

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejant ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları, hisseli mülkiyet, ruhsatlı olup olmamaları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsaller; değerlemeye konu taşınmazlar için konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır.

| PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) |                            |       |             |                     |          |               |                  |
|---------------------------------------|----------------------------|-------|-------------|---------------------|----------|---------------|------------------|
| Emsaller                              | M <sup>2</sup> Fiyatı (TL) | Konum | İmar Durumu | Fiziksel Özellikler | Büyüklük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| <b>Emsal 1</b>                        | 84.770                     | -10%  | 0%          | 15%                 | -20%     | -5%           | 67.820           |
| <b>Emsal 2</b>                        | 76.880                     | -20%  | 10%         | 10%                 | 0%       | -10%          | 69.190           |
| <b>Emsal 3</b>                        | 64.620                     | -5%   | 15%         | 10%                 | -10%     | -5%           | 67.850           |
| <b>Emsal 4</b>                        | 57.010                     | 5%    | 15%         | 10%                 | -5%      | -5%           | 68.410           |
| <b>Ortalama</b>                       |                            |       |             |                     |          |               | <b>68.320</b>    |

#### 7.6.2.2. SATILIK KONUT EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; tarafımıza iletilen mahal listesi ve teknik şartname, binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; tarafımıza iletilen mahal listesi ve teknik şartname, binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları ile projenin ortalama daire büyüklüğü göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Satılık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m<sup>2</sup> birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

| KONUTLAR İÇİN BAZ M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) |                            |       |                 |                |          |               |                  |
|---|----------------------------|-------|-----------------|----------------|----------|---------------|------------------|
| Emsaller  | M <sup>2</sup> Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyüklük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| <b>Emsal 1</b>  | 127.270                    | -20%  | 0%              | 0%             | 0%       | -10%          | 89.090           |
| <b>Emsal 2</b>  | 92.430                     | 0%    | 0%              | 0%             | 0%       | -5%           | 87.810           |
| <b>Emsal 3</b>  | 81.250                     | 10%   | 0%              | 0%             | 0%       | -5%           | 85.310           |
| <b>Emsal 4</b>  | 106.520                    | -10%  | 0%              | 0%             | 0%       | -5%           | 90.540           |
| <b>Ortalama</b>   |                            |       |                 |                |          |               | <b>88.190</b>    |

#### 7.7. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

##### 7.7.1. PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PAZAR DEĞERİ |           |                             |  |                                 |
|--------------|-----------|-----------------------------|--|---------------------------------|
| ADA NO       | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
| 201          | 1         | 11.891,49                   | 68.320                                 | 812.425.000                     |



### 7.7.2. PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak projenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

| Toplam Bağ. Böl. | Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) | Toplam Pazar Değeri (TL) |
|------------------|---|--------------------------|
| 141              | 17.349,03                                       | <b>1.584.645.000</b>     |

### 7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **“Üzerinde Konut Projesi İnşa Edilmesi”** olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## 8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **812.425.000,-TL (Sekizyüzonikimilyondörtüzyirmibeşbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **1.584.645.000,-TL (Birmilyarbeşyüzseksendörtmilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### 8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Proje için ruhsat alınmış olup mevzuat uyarında alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksizdir.

#### **8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ**

Taşınmazın beyanlar bölümünde yer alan; 17.01.2023 tarih ve 1838 yevmiye no ile "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı parsel üzerinde atıl vaziyette bulunan yapılar için düzenlenmiştir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

Taşınmazın beyanlar bölümünde yer alan; 04.08.2020 tarih ve 16942 yevmiye no ile "Diğer (Konusu: 26/10/2018 tarih, U2MBJLSS belge numaralı yapı kayıt belgesi üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde olduğu tespit edildiğinden iptal edilmiştir.) Tarih: 30/07/2020 Sayı: 70060" beyanı parsel üzerinde atıl vaziyette bulunan üçüncü kişilere ait binalar için düzenlenen yapı kayıt belgesinin geçerliliğinin bulunmadığını belirtmektedir. Söz konusu beyanın kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

#### **8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmesinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ**

Değerleme konusu parsel için 11.10.2023 tarihli yeni yapı ruhsatları alınmıştır. Bu nedenle alındıktan itibaren beş yıl içerisinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarrufta bulunulmuştur.

#### **8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 9. BÖLÜM SONUÇ

### 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsanın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

|   | KDV HARİÇ                | KDV DAHİL                  |
|---|--------------------------|----------------------------|
| <b>PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ</b>             | <b>812.425.000,-TL</b>   | <b>893.667.500,-TL</b>     |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ</b> | <b>1.584.645.000,-TL</b> | <b>1.603.371.752,15 TL</b> |

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29.12.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 22.12.2023)

Saygılarımızla,

Kadriye KILINÇ  
SPK Lisans Belge No: 406170  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK  
SPK Lisans Belge No: 401814  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### **Ekler:**

- Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durum Yazısı ve Örneği
- Yapı Ruhsatları
- Mahal Listesi ve Teknik Şartname
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri