



Acar
Değerleme



EMLAK KONUT

GÖKTÜRK 1.ETAP PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-007)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	18
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	34
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
BÖLÜM 9. SONUÇ	37
EKLER.....	38





GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	14.02.2024 / EMLKKNT-2024-007
Sözleşme Tarihi	13.02.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	13.02.2024
Taşınmazın Adresi	Göktürk mahallesi, Büyükdere Caddesi, 1060 ada 1,2,3,4 ve 1061 ada 1 parsel Eyüpsultan Göktürk 1.Etap Projesi
Tapu Bilgileri Özeti	Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk mahallesi, 1060 ada 1,2,3,4 parsel ve 1061 ada 1 parselleridir.
Mülkiyet Bilgisi	Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar "Konut Alanı" KAKS:0,30 yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Yer Aldığı Arsaların KDV Hariç Toplam Değeri	1.728.544.640,00-TL
Projenin Yer Aldığı Arsaların KDV Dahil Toplam Değeri	1.901.399.104,00-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.536.148.868,20-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	3.043.378.641,84-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.074.217.085,55-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.





GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmanın kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.





BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 14.02.2024 tarihli, 007 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 13.02.2024 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3, 4 parsel ve 1061 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin ve proje içerisinde üretilen **bağımsız bölümlerin kat irtifakına esas değerlerinin** Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerlemenin amacı, imzalanan sözleşmede belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların piyasa değerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 15.12.2023 tarih ve EMLKKNT-2023-090 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup raporun hazırlanma amacı taşınmazların piyasa satış değerlerinin tespitidir.



**BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarıları genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarıları 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423-6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.





2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1-2-3-4 parsel ve 1061 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1,2,3,4 parsel ve 1061 ada 1 parsel rapora konu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

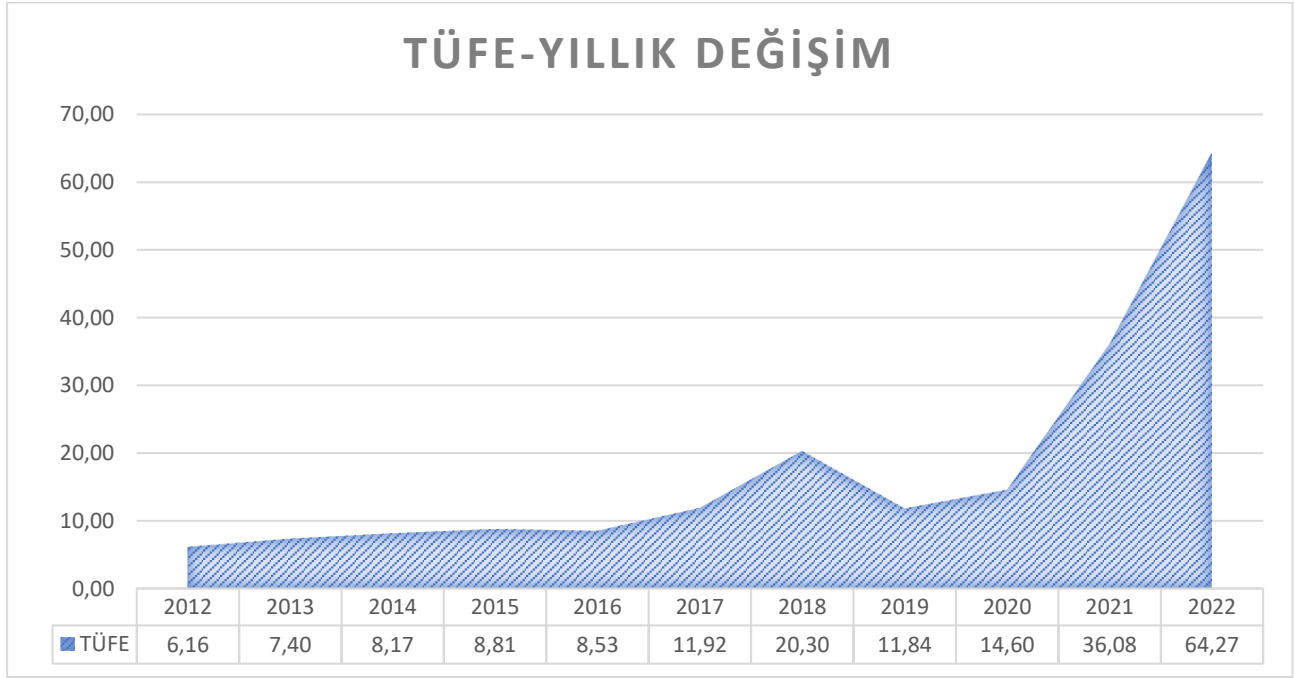
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

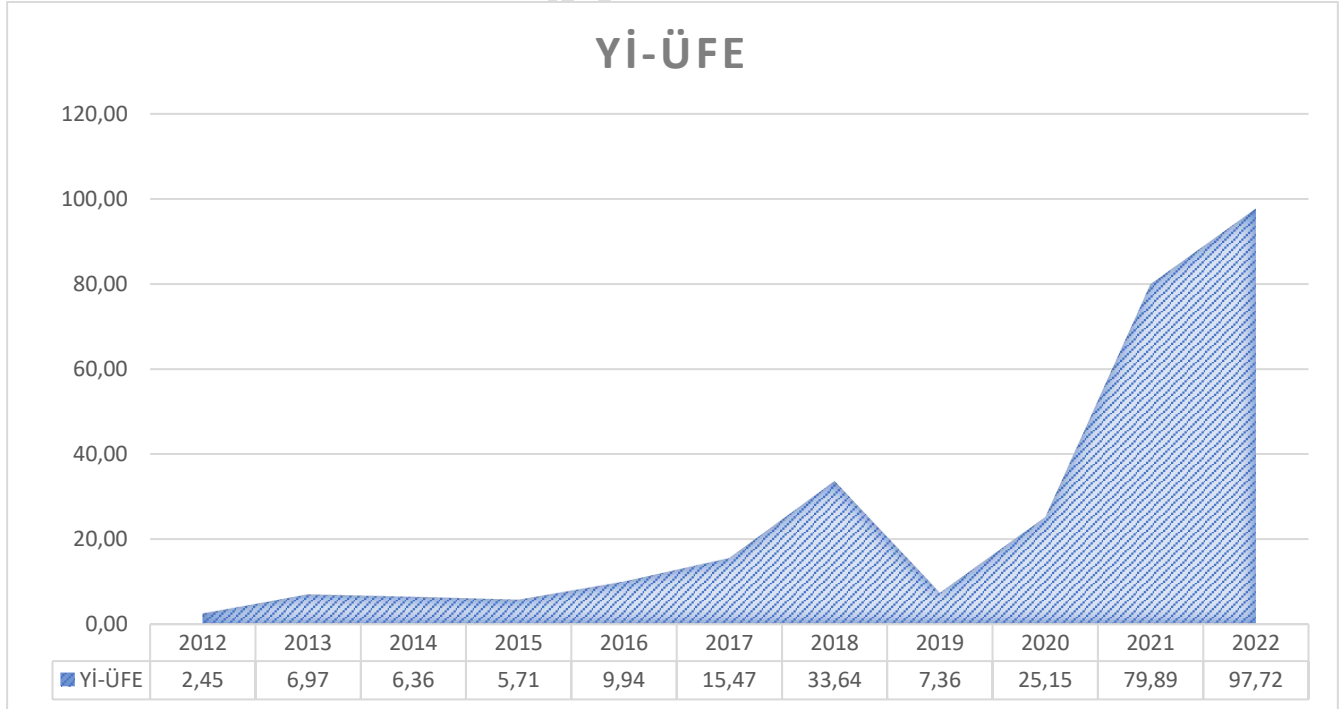
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.





TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz



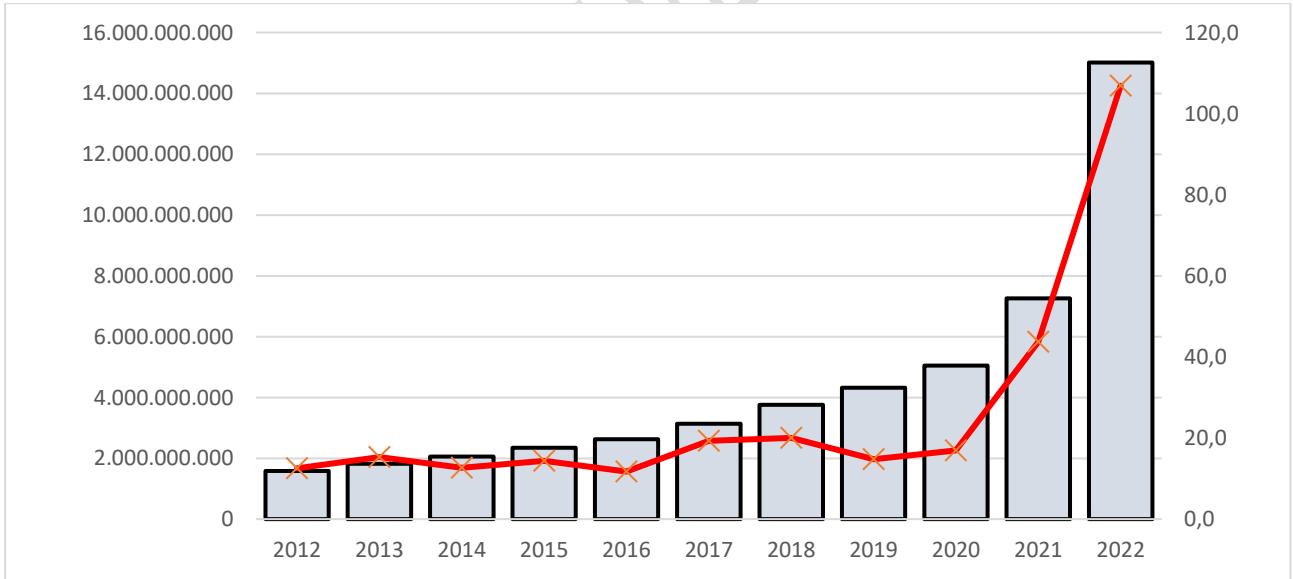


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

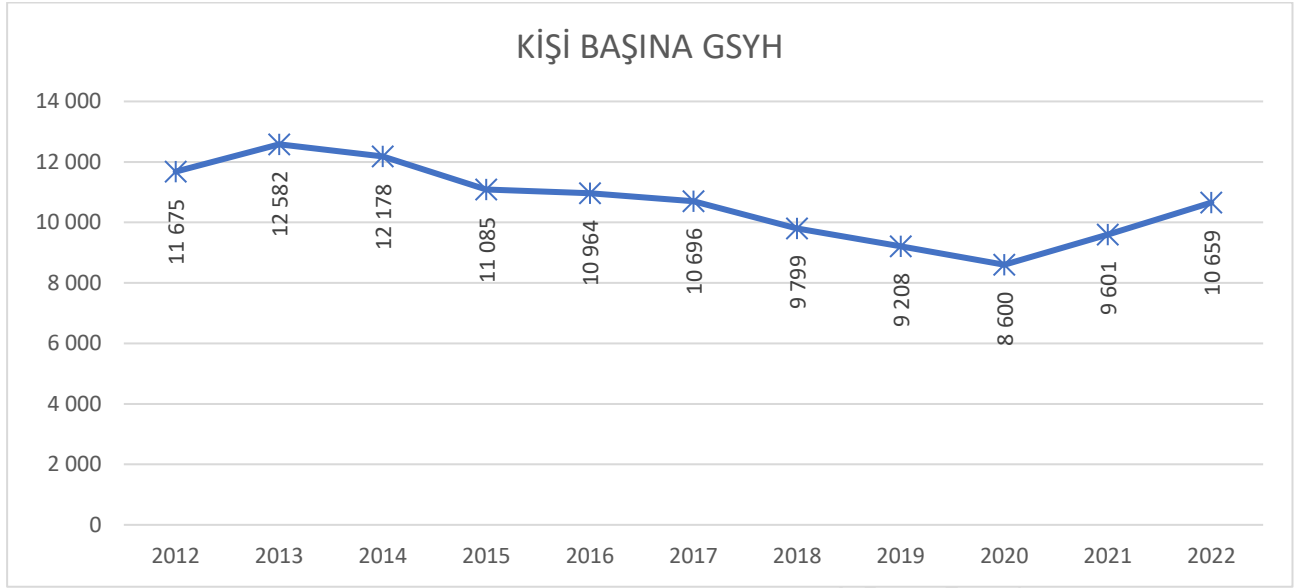
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.



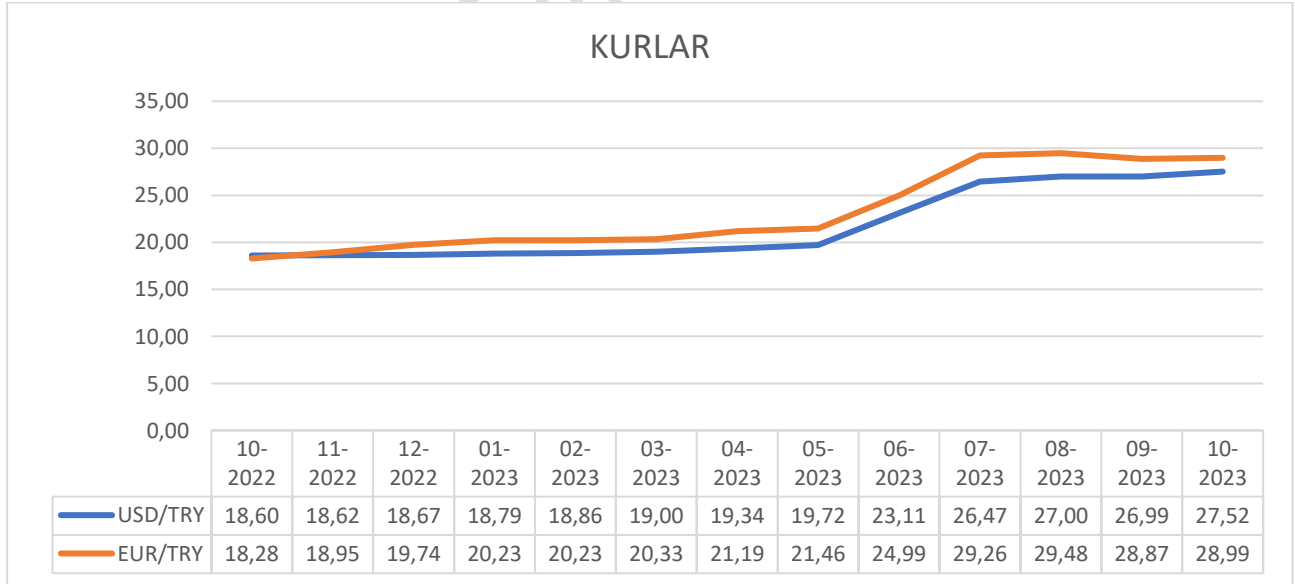
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.





3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları

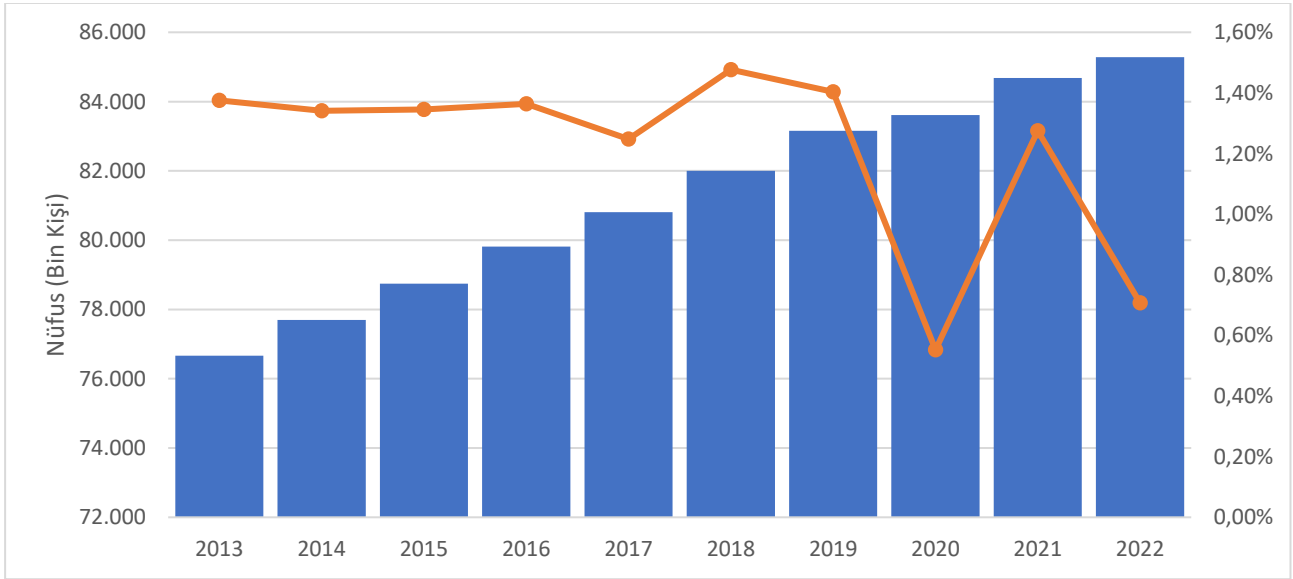




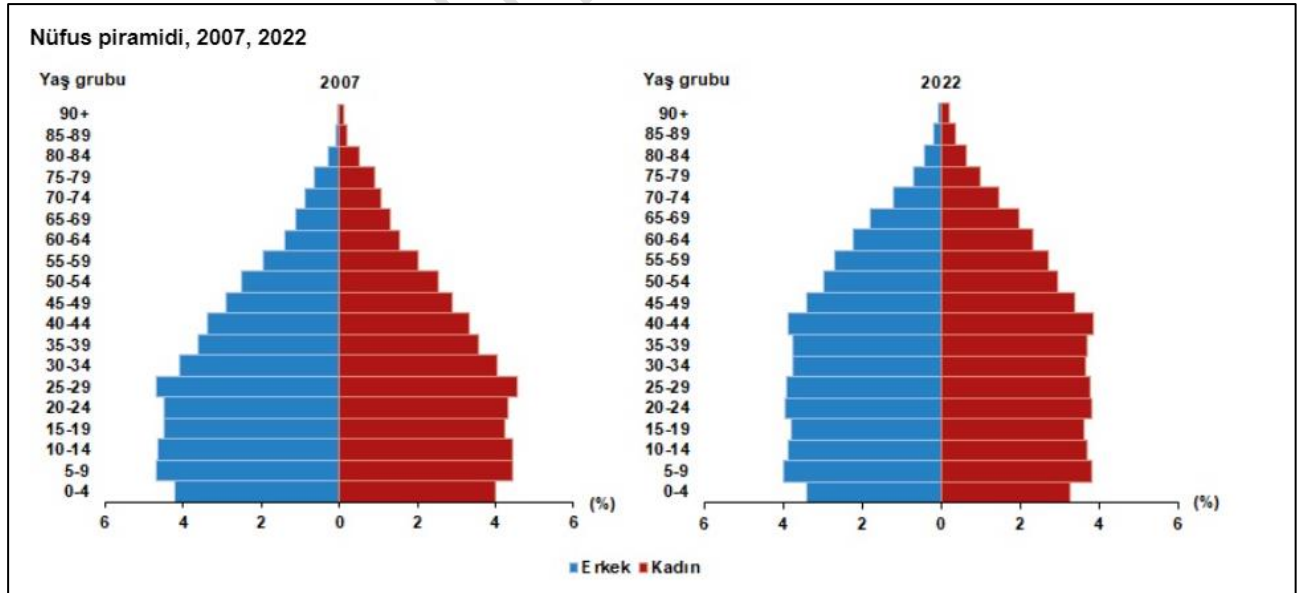
GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.

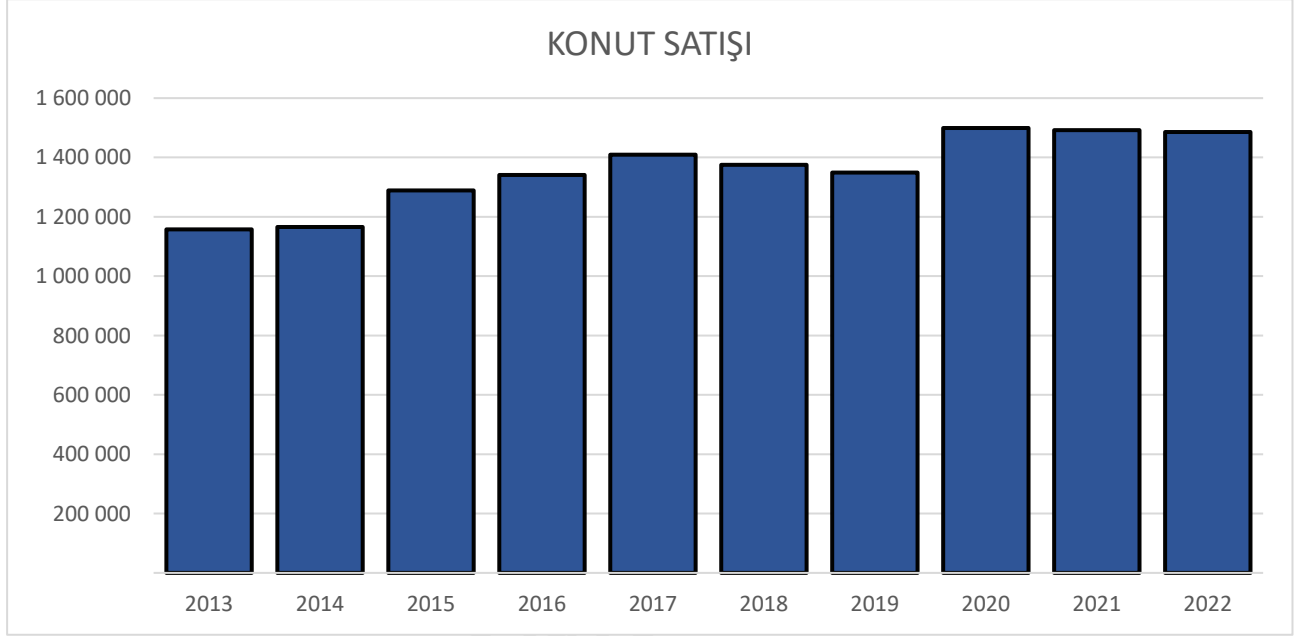




3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.

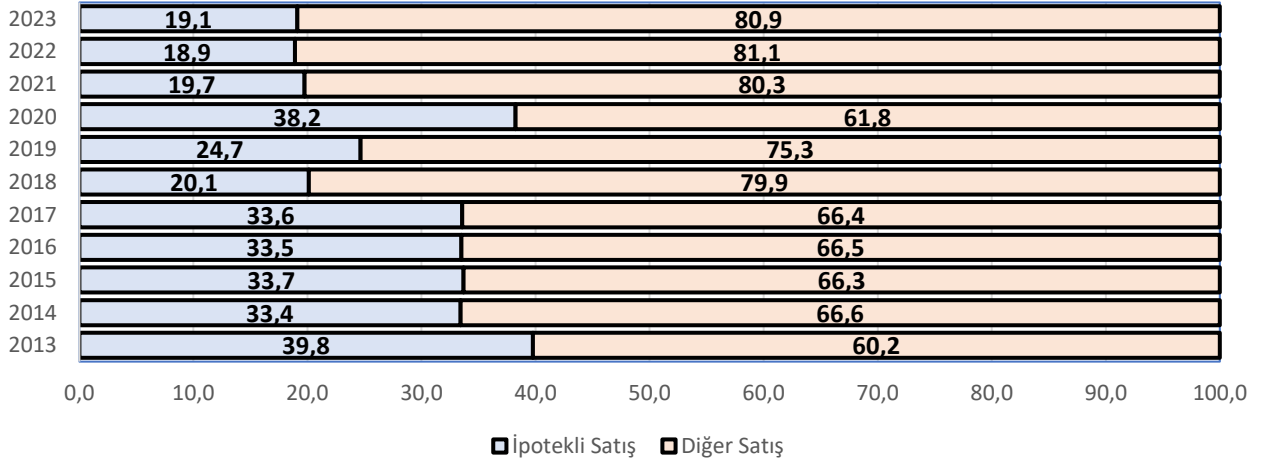


Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.



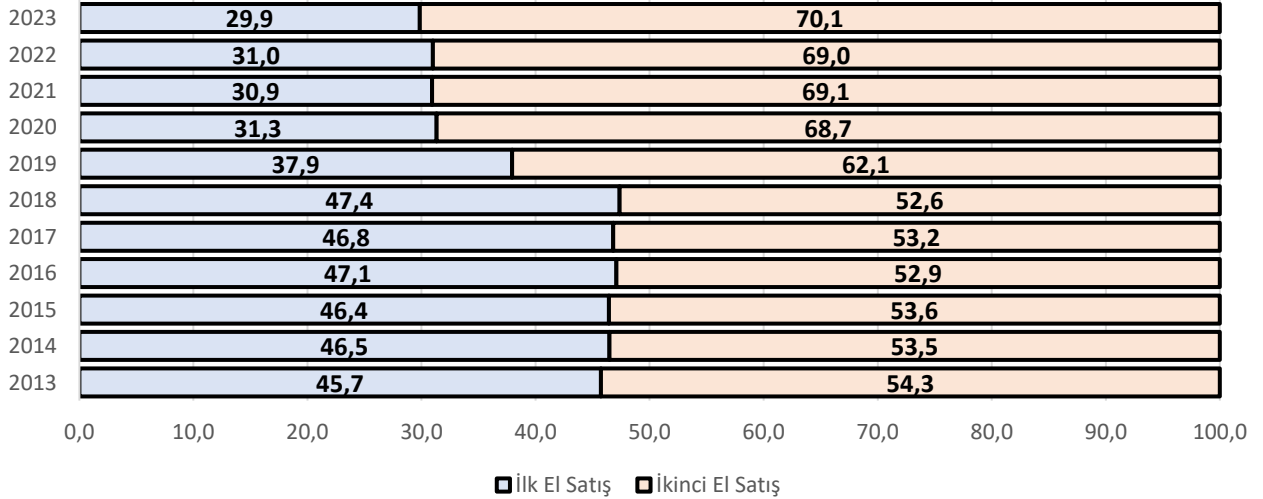


SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

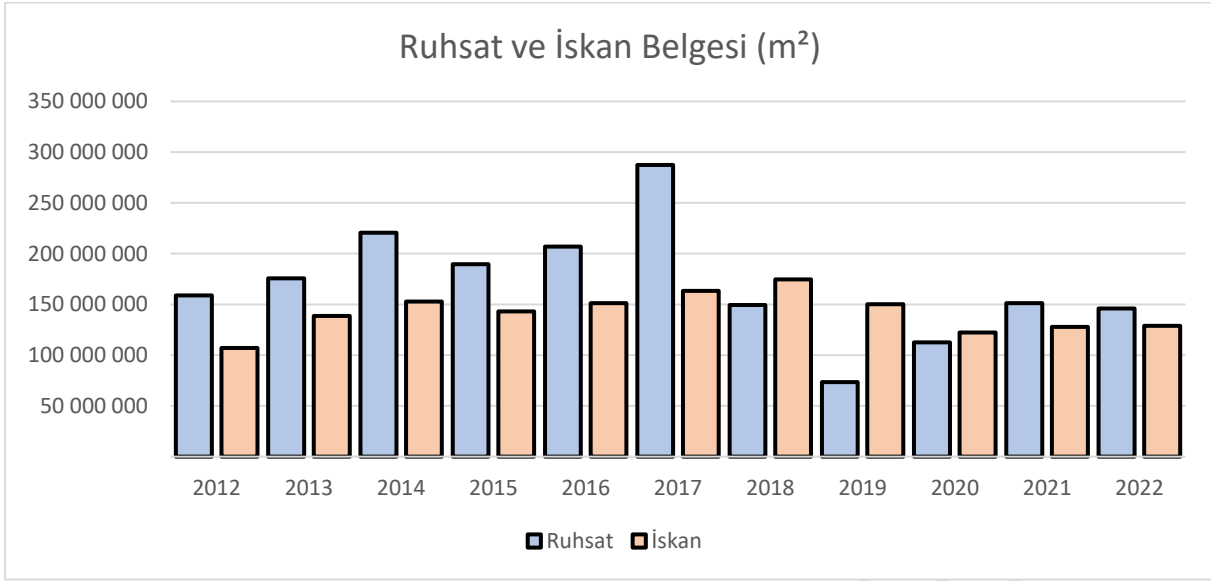
SATIŞ DURUMUNA GÖRE



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

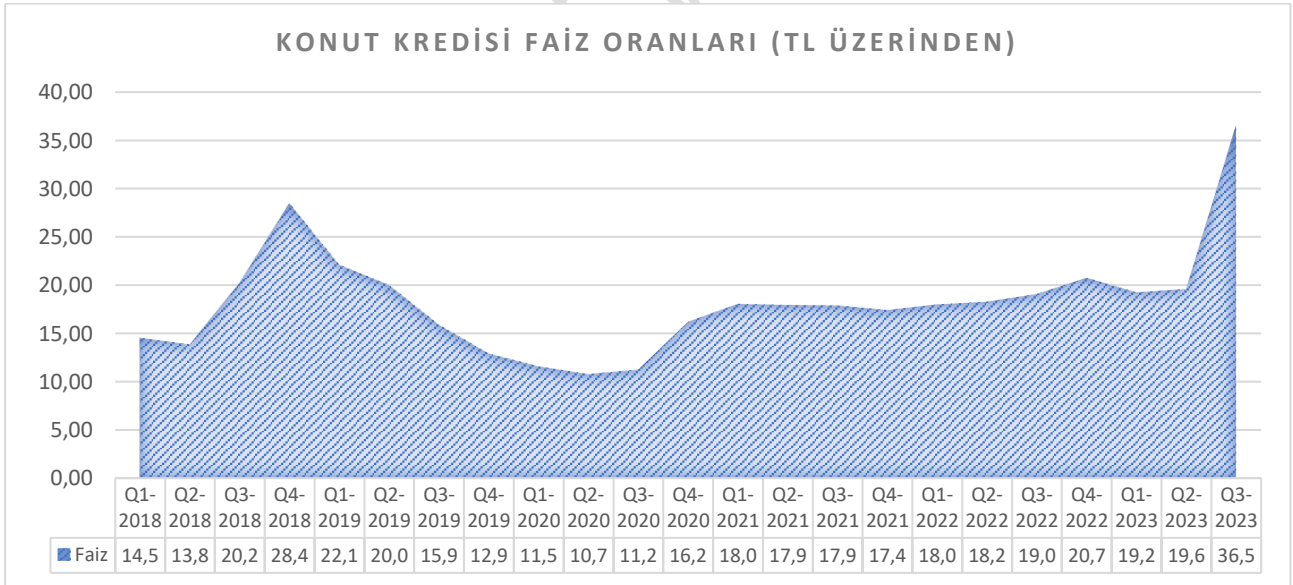
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

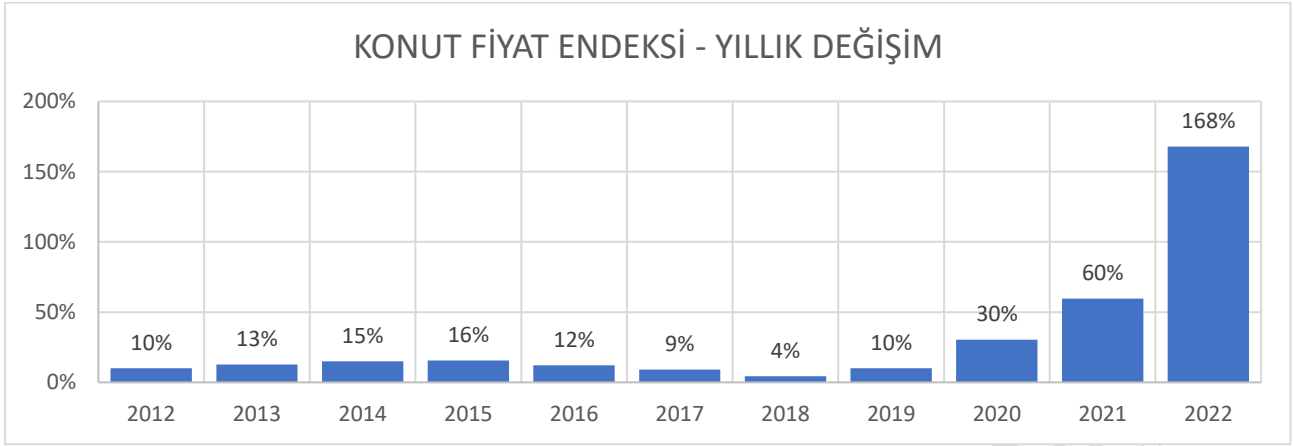
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.





3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve kültürel açıdan zengin şehri olup, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış bir metropol şehridir.



İstanbul'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebeldir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını





sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.

İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar. İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır. Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır. Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi





çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir. İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar. Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır. Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımadada yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir. Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir. Şehrin hem geçmişini yansıtan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir. Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede





eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır. Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkököl ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır. İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar. Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar; kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır. Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri, şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında





ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir. Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar. Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.

3.4.2 Eyüpsultan İlçesi



Eyüpsultan ilçesi, İstanbul'un tarihi ve kültürel zenginliklerini bünyesinde barındıran önemli bir





GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



yerleşim birimidir. Coğrafi açıdan, ilçe genellikle engebeli arazilere sahiptir ve Haliç'in kuzey kıyısında yer alır. Doğusunda Kağıthane ve Sultangazi, batısında ise Bayrampaşa ve Esenler ilçeleri ile komşudur. Bu konum, ilçenin tarih boyunca stratejik bir öneme sahip olmasını sağlamıştır. Ekonomik olarak, Eyüpsultan ilçesi, tarihi ve kültürel yapılarının yanı sıra ticaretin de merkezlerinden biridir. Geleneksel olarak el sanatları ve zanaatkarlık faaliyetleri ilçenin ekonomik yapısını şekillendirirken, son yıllarda turizm ve inşaat sektöründeki gelişmelerle birlikte ekonomide çeşitlenme ve büyüme yaşanmıştır. Özellikle tarihi mekanların restore edilmesi ve turistik alanlara dönüştürülmesi, ilçenin ekonomisine önemli katkılar sağlamıştır. Sosyo-kültürel olarak, Eyüpsultan ilçesi İstanbul'un en eski yerleşim bölgelerinden biri olup, zengin bir tarih ve kültürel mirasa sahiptir. Osmanlı dönemi eserleri, tarihi çarşılar, camiler ve türbeler ilçenin karakteristik özelliklerindedir. Ayrıca, ilçede düzenlenen geleneksel festivaller, panayır ve kültürel etkinlikler, yerel halkın ve ziyaretçilerin bir araya gelerek kültürel alışveriş yapmalarını sağlar. Yapılaşma durumu açısından, Eyüpsultan ilçesi hem tarihi dokusunu koruyan eski mahallelerden hem de modern konut ve ticaret alanlarından oluşur. Tarihi yapılar ve dar sokaklar, modern alışveriş merkezleri ve konut projeleriyle iç içe geçmiştir. Bu durum, ilçenin geçmiş ile gelecek arasında köprü kurmasını ve çağdaş yaşam standartlarını korumasını sağlar. Eğitim durumu açısından, Eyüpsultan ilçesi birçok okul, kolej ve dini eğitim kurumuyla donatılmıştır. İlçe, genç nüfusun eğitim ihtiyaçlarını karşılamak için geniş bir eğitim ağı sunar ve çeşitli eğitim fırsatları sağlar. Demografik yapı açısından, Eyüpsultan ilçesi çeşitli etnik kökenlere ve sosyo-ekonomik gruplara ev sahipliği yapar. Nüfusun büyük bir kısmı orta ve alt gelir düzeyine sahip ailelerden oluşur ve ilçede göçmen nüfusun yoğunluğu dikkat çeker. İklim durumu açısından, Eyüpsultan ilçesi Marmara iklimi etkisi altındadır. Bu nedenle, ilçede kışlar ılıman ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlkbahar ve sonbahar ayları ılık ve nemlidir. Ulaşım imkanları açısından, Eyüpsultan ilçesi İstanbul'un geniş ulaşım ağına entegre olmuştur. Metro, metrobüs, otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçları ile şehrin diğer bölgelerine kolaylıkla ulaşılabilir. Emlak ve gayrimenkul durumu açısından, Eyüpsultan ilçesi genellikle yüksek talep gören bir konut piyasasına sahiptir. Özellikle tarihî ve turistik bölgelerdeki gayrimenkul fiyatları yüksektir ve ilçe genelinde emlak sektörü canlıdır. İdari yapı açısından, Eyüpsultan ilçesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır ve yerel yönetimi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanır. Turizm açısından, Eyüpsultan ilçesi tarihî ve dini mekanlarıyla önemli bir turistik destinasyondur. Eyüp Sultan Camii, Pierre Loti Tepesi, Miniatürk gibi önemli turistik mekanlar ilçenin turizm potansiyelini artırır ve bölge ekonomisine katkı sağlar.





BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapora konusu; İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Göktürk mahallesi, 1060 ada 1-2-3-4 parsel ve 1061 ada 1 parseller üzerinde yer alan Göktürk 1.Etap kapsamaktadır. Parsele bölgenin ana ulaşım arterlerinden İstanbul Caddesi üzerinden Göktürk merkeze varmadan taşınmazlar kuzey istikametinde yer almaktadır.



Parselin bulunduğu alan çevresinde ormanlık alanlar, Ormanyolu Evleri, Kemer Country Club, Göktürk Göleti Tabiat Parkı, Ayvat Bendi Tabiat Parkı, Hisar Okulları ve villa yoğunluklu siteler bulunmaktadır.





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İL				İstanbul					
İLÇE				Eyüpsultan					
MAHALLE				Göktürk					
MALİK				TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.					
Sıra No	Zemin No	Ada	Parsel	Ana Taş. Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hisse/Pay Payda	Cilt/Sayfa No	Tarih	Yevmiye
1	126793450	1060	1	Arsa	13.735,92	1/1	36/3566	11/01/2023	1101
2	126793451	1060	2	Arsa	12.650,39	1/1	36/3567	11/01/2023	1101
3	126793452	1060	3	Arsa	41.902,40	1/1	36/3568	11/01/2023	1101
4	126793453	1060	4	Arsa	10.104,81	1/1	36/3569	11/01/2023	1101
5	126793454	1061	1	Arsa	29.640,52	1/1	36/3570	11/01/2023	1101

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafınızca temin edilen ve kurumumuza iletilen takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir şerh, beyan ve ipotek bilgisi bulunmamaktadır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların "Konut Alanında" yer aldığı KAKS:0,30 olacak şekilde yapılaşma koşullarına uygun olduğu görülmüştür.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Göktürk 1. Etap projesi 32.410,21 m²'lik alanı kapsamaktadır. Değer tespit raporuna konu olan taşınmazlardan 1060 ada 1 parsel üzerinde 11 adet villa nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 4.282,76 m²'dir. 1060 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 11 adet villa nitelikli bağımsız bölüm olup bağımsız bölümlerin toplam alanı 4.168,73 m²'dir. 1060 ada 3 parsel üzerinde rapora konu 29 adet villa nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 12.668,41 m²'dir. 1060 ada 4 parsel üzerinde rapora konu 6 adet villa nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 3.221,76 m²'dir. 1061 ada 1 parsel üzerinde rapora konu 24 adet villa nitelikli bağımsız bölüm olup taşınmazların toplam alanı 8.949,58 m²'dir. Rapora konu 81 adet villa toplam alanı 33.291,24 m²'dir.





4.6. 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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Göktürk 1. Etap projesinin inşaatı devam etmektedir. Villa konsepti olan projenin inşaat seviyesi %90,70 olarak tespit edilmiştir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapor konusu taşınmazlar 11.01.2023 tarihinde 1101 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. mülkiyetine tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

19. Ekim.2022 tarih ve 55952 noter işlem numaralı sözleşmede yüklenici ÖZYAZICI İnş. Elk. Mak. Muş. Ve Taah. San. ve Tic. A.Ş. olup Şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Bu sözleşme, anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme olup, Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 1.550.025.000 TL + KDV (Birmilyarbeşyüzellimilyonmibeşbin Türk Lirası) götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, Yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel esas alınacaktır.

Sözleşmeye konu arsalar üzerinde emlak Konut GYO A.Ş. hissesi bulunmamaktadır. Bu nedenle “T.C. Ziraat Bankası A.Ş., Ziraat GYO & Emlak Konut GYO A.Ş. arasında BİRLİKTE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE DAİR İŞBİRLİĞİ PROTOKOLÜ” hazırlanmıştır. Hazırlanan İşbirliği Protokolü 4. Maddesine göre; “Proje kapsamında üretilen ve ön ödemeli konut satışı yöntemi ile satılacak bağımsız bölümlerin satışından elde edilen KDV hariç net satış gelirinin%5’ i “EMLAK KONUT” a ait olacaktır. Her bir bağımsız bölümün satış hasılatı ve maliyeti BANKA ve ZİRAAT GYO tarafından hisseleri nispetinde (%98 BANKA, %2 ZİRAAT GYO) paylaşılacaktır.”



**GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU****4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı****Durumlara İlişkin Veriler**

Taşınmaz üzerinde devam eden projenin ruhsatına aykırı durum bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde parseller adına düzenlenmiş olan yapı ruhsatları aşağıdaki listelenmiş olup rapor eklerinde ruhsat belgelerine yer verilmiştir.

SIRA	ADA PARSEL	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	KULLANIM AMACI	TOPLAM B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
1	1060/1	A1	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	114321466	5/A
2	1060/1	A2	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	113036073	5/A
3	1060/1	A3	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	146142039	5/A
4	1060/1	A4	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	115520264	5/A
5	1060/1	A5	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	109995480	5/A
6	1060/1	A6	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	108777913	5/A
7	1046/1	A7	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	6.02.2023	116257106	5/A
8	1046/1	B1	İsim Değişikliği	Mesken	11	778,97	3	6.02.2023	139844435	5/A
9	1046/1	B2	İsim Değişikliği	Mesken	11	778,97	3	6.02.2023	104786017	5/A
10	1046/1	B3	İsim Değişikliği	Mesken	11	778,97	3	6.02.2023	137265187	5/A
11	1046/1	B4	İsim Değişikliği	Mesken	11	778,97	3	6.02.2023	106143548	5/A
13	1060/2	A1	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	105020275	5/A
14	1046/2	A2	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	105763296	5/A
15	1060/2	A3	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	115286122	5/A
16	1060/2	A4	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	126539071	5/A
17	1060/2	A5	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	142439462	5/A
18	1060/2	A6	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	102684867	5/A
19	1060/2	A7	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	125985242	5/A
20	1060/2	A8	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	135931996	5/A
21	1060/2	A9	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	128332079	5/A
22	1060/2	A10	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	123504359	5/A
23	1060/2	B	İsim Değişikliği	Mesken	11	710,50	3	7.02.2023	129207494	5/A
24	1060/3	A1	İsim Değişikliği	Mesken	29	1.109,80	3	9.02.2023	147959175	5/A
25	1060/3	A2	İsim Değişikliği	Mesken	29	1.109,80	3	9.02.2023	145320388	5/A
26	1060/3	A3	İsim Değişikliği	Mesken	29	1.109,80	3	9.02.2023	124975616	5/A
27	1060/3	A4	İsim Değişikliği	Mesken	29	1.109,80	3	7.02.2023	131475311	5/A
28	1060/3	B1	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	103697397	5/A
29	1060/3	B2	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	108852039	5/A
30	1060/3	B3	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	138238910	5/A



**GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

SIRA	ADA PARSEL	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	KULLANIM AMACI	TOPLAM B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
31	1060/3	B4	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	139958722	5/A
32	1060/3	B5	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	125515866	5/A
33	1060/3	B6	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	118946359	5/A
34	1060/3	B7	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	143934438	5/A
35	1060/3	B8	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	141145094	5/A
36	1060/3	B9	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	131521866	5/A
37	1060/3	B10	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	128960838	5/A
38	1060/3	B11	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	105121743	5/A
39	1060/3	B12	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	146539713	5/A
40	1060/3	B13	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	118948025	5/A
41	1060/3	B14	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	10.02.2023	129521340	5/A
42	1060/3	B15	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	10.02.2023	111916631	5/A
43	1060/3	B16	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	7.02.2023	127029601	5/A
44	1060/3	B17	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	7.02.2023	110417052	5/A
45	1060/3	B18	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	7.02.2023	147805840	5/A
46	1060/3	B19	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	6.02.2023	104730528	5/A
47	1060/3	B20	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	7.02.2023	109398099	5/A
48	1060/3	B21	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	140440306	5/A
49	1060/3	B22	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	09.02.2023	133356394	5/A
50	1060/3	B23	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	10.02.2023	137701199	5/A
51	1060/3	B24	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	9.02.2023	126388321	5/A
52	1060/3	B25	İsim Değişikliği	Mesken	29	778,96	3	10.02.2023	143719581	5/A
53	1060/4	A1	İsim Değişikliği	Mesken	6	1.027,97	3	1.02.2023	139614200	5/A
54	1060/4	A2	İsim Değişikliği	Mesken	6	1.027,97	3	1.02.2023	108028853	5/A
55	1060/4	A3	İsim Değişikliği	Mesken	6	1.027,97	3	1.02.2023	120638812	5/A
56	1060/4	A4	İsim Değişikliği	Mesken	6	1.027,97	3	1.02.2023	131647083	5/A
57	1060/4	A5	İsim Değişikliği	Mesken	6	1.027,97	3	1.02.2023	121323877	5/A
57	1060/4	A6	İsim Değişikliği	Mesken	6	1.027,97	3	1.02.2023	121323877	5/A
59	1061/1	A1	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	129443701	5/A
60	1061/1	A2	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	134015551	5/A
61	1061/1	A3	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	13.02.2023	102042678	5/A
62	1061/1	A4	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	13.02.2023	125041947	5/A
63	1061/1	A5	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	13.02.2023	111579959	5/A
64	1061/1	A6	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	108682832	5/A
65	1061/1	A7	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	118200799	5/A
66	1061/1	A8	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	130076698	5/A
67	1061/1	A9	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	101041432	5/A
68	1061/1	A10	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	144102837	5/A
69	1061/1	A11	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	105381248	5/A
70	1061/1	A12	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	144068061	5/A





SIRA	ADA PARSEL	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	KULLANIM AMACI	TOPLAM B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
71	1061/1	A13	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	127162865	5/A
72	1061/1	A14	İsim Değişikliği	Mesken	24	708,85	3	10.02.2023	128711926	5/A
73	1061/1	B1	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	10.02.2023	136592862	5/A
74	1061/1	B2	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	10.02.2023	129605713	5/A
75	1061/1	B3	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	10.02.2023	118558204	5/A
76	1061/1	B4	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	10.02.2023	139165831	5/A
77	1061/1	B5	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	10.02.2023	106407497	5/A
78	1047/1	B6	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	10.02.2023	127335578	5/A
79	1047/1	B7	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	19.09.2022	138260757	5/A
80	1047/1	B8	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	3.02.2023	102189388	5/A
81	1047/1	B9	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	3.02.2023	109268300	5/A
82	1047/1	B10	İsim Değişikliği	Mesken	24	769,11	3	3.02.2023	125521666	5/A

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

Ekspertiz tarihinde taşınmazların yerinde yapılan incelemelere göre değerlemeye konu taşınmazlar üzerindeki projenin inşaatı, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Söz konusu parseller üzerine yapılacak proje için denetim kuruluşu bilgisi edinilememiştir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde değerlemeye konu taşınmazlar tapuda arsa niteliğinde kayıtlı olup parseller üzerinde inşası devam eden Göktürk 1.Etap projesinde yapı ruhsatı ve eklerine göre 81 adet villa nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.





4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Göktürk 1. Etap projesi villa konseptinde yapılacaktır. Projede 5+1 ve 6+1 odalı iki tür villa üniteleri bulunmaktadır. 5+1 villalar 4 tip, 6+1 villalar 2 tip olarak planlanmıştır. 5+1 villalar 383 m² , 385 m² , 419 m² kullanım alanına sahip olacak şekilde düzenlenmiştir. 6+1 villalar 540 m² , 582 m² kullanım alanına sahip olacak şekilde düzenlenmiştir. Projede toplamda 81 adet villa planlanmaktadır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde inşaatı devam eden projenin iskânı henüz alınmadığından enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.





BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: 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, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikte uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında





bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi, Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Kira Tespiti İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış,



**GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin 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 konu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık dükkân emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.2.2. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller**❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (TL/)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Sahibinden 0 (533) 403 70 47	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.580,00 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 1,00 Hmax:15,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	99.000.000,00	1.580,00	62.658,23
2	Garden Gayrimenkul 0 (530) 066 17 13	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 2.600,00 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,25 Hmax:6,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	126.000.000,00	2.600,00	48.461,54
3	Turyap Kalamış Altın 0 (532) 448 12 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 5.850,00 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 0,70 Hmax:3,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	195.000.000,00	5.850,00	33.333,33
4	İnfo Gayrimenkul 0 (542) 625 21 22	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 5.000,00 m ² yüzölçümlü villa imarlı, KAKS: 1,10 Hmax:15,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	650.000.000,00	5.000,00	130.000,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAHİBİNDEN	GARDEN GAYRİMENKUL	Turyap Kalamış Altın	İnfo Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 403 70 47	0 (530) 066 17 13	0 (532) 448 12 21	0 (542) 625 21 22
Satış Fiyatı (TL)	99.000.000,00	126.000.000,00	195.000.000,00	650.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	79.200.000,00	100.800.000,00	156.000.000,00	520.000.000,00
Yüzölçümü (m ²)	1.580,00	2.600,00	5.850,00	5.000,00



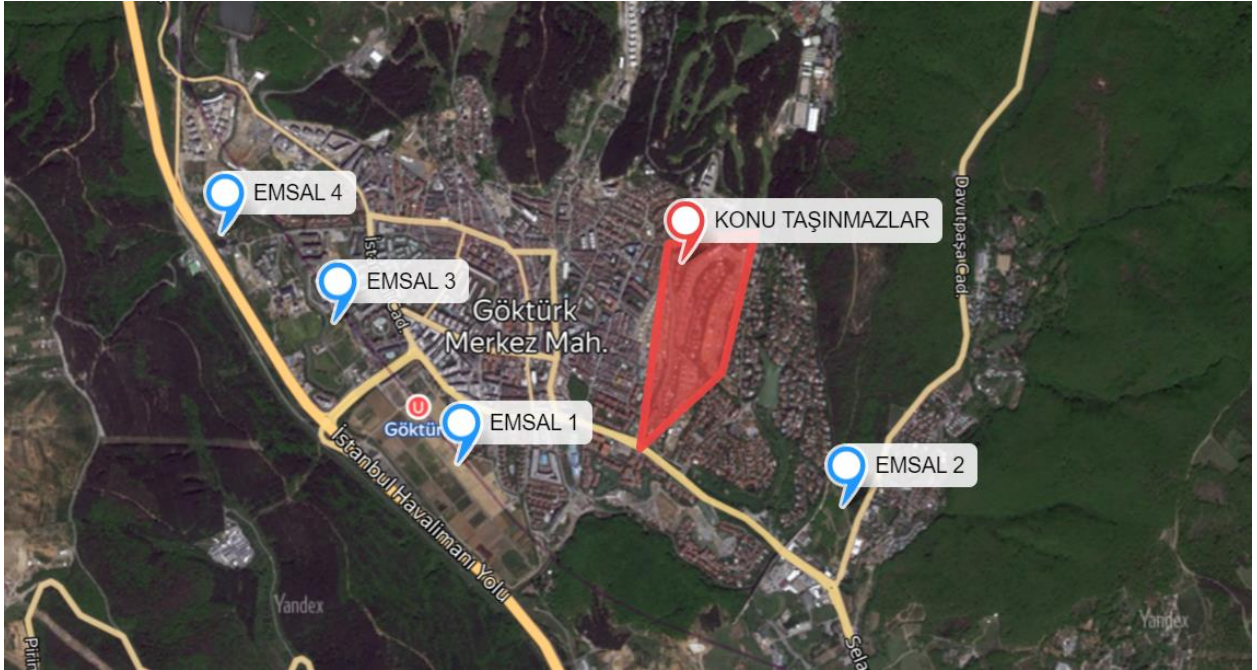


GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



EMSAL NO		EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
İmar Durumu	Lejant	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	1,00	0,25	0,70	1,10
	Hmax	15,5	6,5	3,5	15,5
Birim Fiyat (TL/m ²)		50.126,58	38.769,23	26.666,67	104.000,00
Konum Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi		-45%	-45%	-30%	-50%
Alan Karşılaştırması		Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Benzer	İyi	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi		0%	-15%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		İyi	Benzer	İyi	İyi
İmar Şerefiyesi		-20%	0%	-10%	-35%
Toplam Şerefiye		-65%	-60%	-40%	-85%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		17.544,30	15.507,69	16.000,00	15.600,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer		16.163,00 TL/m²			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminin sonucunda aynı bölgede konumlu ve benzer özelliklere sahip parsellerin birim değerinin **15.500-17.500 TL/m²** arasında değişiklik gösterdiği gözlenmiştir.





GÖKTÜRK 1. ETAP GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Açıklama Tablosu

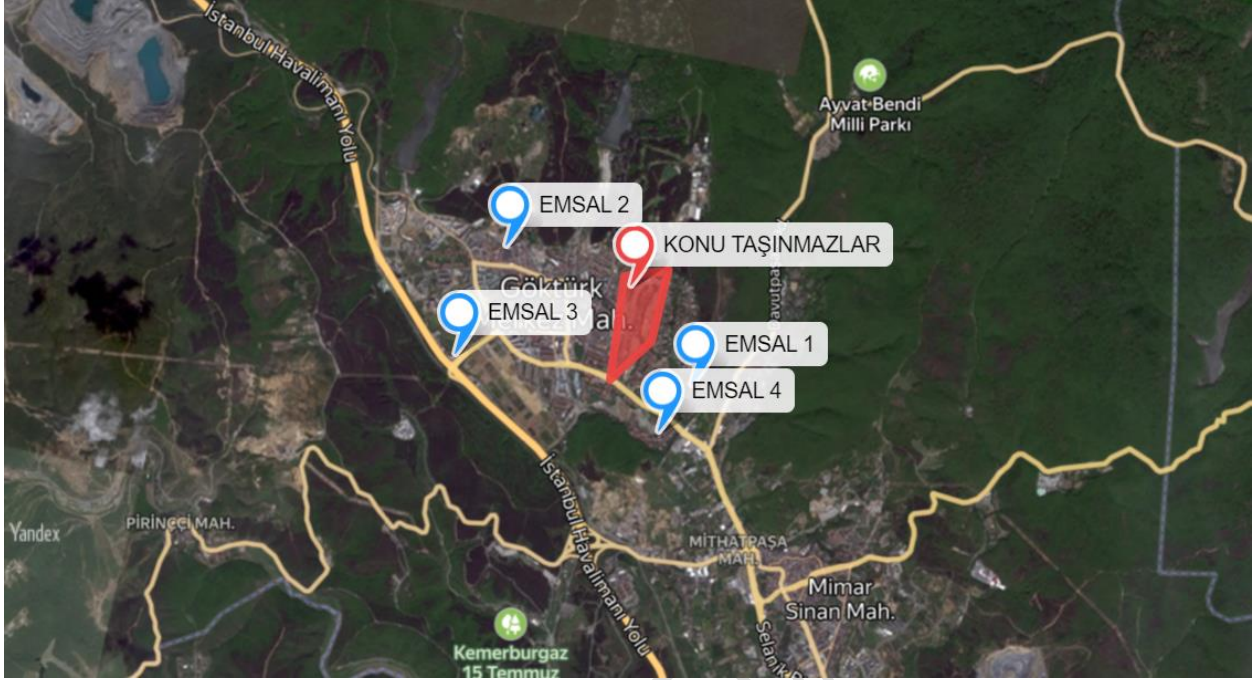
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ/KURUM	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	Access Gayrimenkul 0 (532) 381 93 93	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 329,00 m ² brüt alanlı 5+1 odalı villanın satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	58.960.000,00	329,00	224.012,16
2	World Of Kemer Gayrimenkul 0 (552) 760 98 16	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 338,00 m ² brüt alanlı 4+2 odalı villanın satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	43.800.000,00	338,00	161.982,25
3	Space İstanbul Gayrimenkul 0 (534) 666 04 22	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 330,00 m ² brüt alanlı 7+1 odalı villanın satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	47.600.000,00	330,00	180.303,03
4	Panorama İstanbul Gayrimenkul 0 (501) 712 31 23	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 480,00 m ² brüt alanlı 5+2 odalı villanın satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	75.000.000,00	480,00	195.312,50

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 5
Proje Adı	Kemer Country Su Evleri	-	Kemer Country Su Evleri	Kemer Country Merkez
Oda Sayısı	5+1	4+2	7+1	5+2
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	ACCESS GAYRİMENKUL	WORLD OF KEMER GAYRİMENKUL	Space İstanbul Gayrimenkul	PANORAMA İSTANBUL GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 381 93 93	0 (552) 760 98 16	0 (534) 666 04 22	0 (501) 712 31 23
Satış Fiyatı (TL)	73.700.000,00	54.750.000,00	59.500.000,00	93.750.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	58.960.000,00	43.800.000,00	47.600.000,00	75.000.000,00
Brüt Alan (m ²)	329,00	338,00	330,00	480,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	179.209,73	129.585,80	144.242,42	156.250,00
Konum Karşılaştırması	İyi	Kötü	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-25,00%	20,00%	-15,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Büyük
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Kat	VİLLA	VİLLA	VİLLA	VİLLA
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	21-25	10-14	15-20	21-25
Bina Yaşı Şerefiyesi	20,00%	10,00%	15,00%	20,00%
Toplam Şerefiye	-5,00%	30,00%	0,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	170.249,24	168.461,54	144.242,42	148.437,50
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	157.847,68 TL/m²			



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Villa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminin sonucunda bölgede bulunan ve benzer özelliklere sahip villaların birim değerinin **155.000 – 160.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

6.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı yöntemi ve mevcut imar durumları dikkate alınarak belirlenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topografik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve değere ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmazların birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için olumlu ve olumsuz özellikleri düzeltmelere uygulanmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan arsaların toplam piyasa değeri **1.728.544.640,00-TL**, olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO AŞ'den alınan bilgiye göre



genel inşaat seviyesinin %90,70 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **63.600,90 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre projenin yapı sınıfı **5/A** olup yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **5/A** yapı sınıfının **13.800 TL/m²** olduğu bilinmektedir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak meskenlerin birim değerinin **14.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%90,70) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.3.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **1.728.544.640,00 -TL**

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: **807.604.228,20-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **2.536.148.868,20-TL** olarak belirlenmiştir.

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 2 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan villaların ilk yıl %35, ikinci yılda %65 satışlarının tamamlanacağı ön görülmüştür. İlk yıl villaların **birim değerinin 156.000,00 TL/m²** olarak belirlenmiştir. Sonraki yılda %50 birim değer artışı olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **4.074.217.085,55-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.4.1. Kullanılacak İskonto Oranın Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı "ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti" yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$





D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E (R_f) = R_f + [E (R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %40, ortalama borçlanma maliyetinin ise %45 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %40,00 kullanılmıştır. Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36,00 olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.2. **Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **4.074.217.085,55-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **2.851.951.959,89-TL'dir**. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %65'ine tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **1.728.544.640,00-TL** değer takdir edilmiştir.





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45- %50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.





BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 1.728.544.640,00-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin **KDV hariç mevcut durum değeri 2.536.148.868,20-TL** tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 4.074.217.085,55-TL olarak tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri

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

8.4. 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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.





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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir

8.6. 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 gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan anahtar teslim götürü bedel sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Geliştirilmekte olan proje bünyesindeki parselin niteliği arsa olup kat irtifakı tesis edilmiş ancak kat mülkiyeti kurulmamıştır. Projenin inşai faaliyetleri devam etmektedir. 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (c) fıkrası uyarınca parseller üzerinde anahtar teslim götürü bedel usulü bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı ön görülmüştür.





BÖLÜM 9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1-2-3-4 ve 1061 ada 1 no.lu parseller üzerinde Göktürk 1. Etap projesidir. Taşınmazın mevcut durum değeri ve bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.





9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıda yer verilmiştir.

	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.536.148.868,20
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	3.043.378.641,84
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.074.217.085,55

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 13.02.2024: 1 USD = 30.7703 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403716	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 KAT İRTİFAKINA ESAS BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAYI
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 TAHSİS LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9 YAPI RUHSATLARI
- ❖ EK-10 TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

