



## İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

### MEYDAN BAŞAKŞEHİR- İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 2. ETAP ASKGPI

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-098

Aralık, 2023

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| İÇİNDEKİLER .....                                                                                                                     | i  |
| YÖNETİCİ ÖZETİ .....                                                                                                                  | iv |
| Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname.....                                                                                  | v  |
| Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar.....                                                                               | v  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                              | 1  |
| 1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                           | 1  |
| 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....                                                                                           | 1  |
| 1.3. Raporun Kapsamı.....                                                                                                             | 1  |
| 1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....                                                                                        | 1  |
| 1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... | 1  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....                                                                            | 2  |
| 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                                      | 2  |
| 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....                                                                                                 | 2  |
| 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                | 3  |
| 2.4. İşin Kapsamı.....                                                                                                                | 3  |
| 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....                                                                                                     | 3  |
| 3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....                                                                                               | 3  |
| 3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....                                                                                       | 4  |
| 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları .....                                                                                              | 5  |
| 3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme .....                                                                                                   | 5  |
| 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar .....                                                                                             | 7  |
| 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri .....                                                                                         | 7  |
| 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü .....                                                                                       | 8  |
| 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....                                                                                                 | 8  |
| 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri .....                                                                 | 10 |
| 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri .....                                                                                   | 10 |
| 3.3.4 Konut Fiyat Endeksi .....                                                                                                       | 11 |
| 3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....                                                                                     | 11 |
| 3.4.1 İstanbul İli .....                                                                                                              | 11 |
| 3.4.2 Başakşehir İlçesi .....                                                                                                         | 15 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.    | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 17 |
| 4.1.  | Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                 | 17 |
| 4.2.  | Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                | 18 |
| 4.3.  | Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....                                                                                                                                                                                                                     | 19 |
| 4.4.  | Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları .....                                                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| 4.5.  | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 19 |
| 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 .                                                                   | 20 |
| 4.7.  | Gayrimenkullerin Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 4.8.  | Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler                                                                                                                                                                                        | 20 |
| 4.9.  | Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                                      | 20 |
| 4.10. | Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler                                                                                                                                                                      | 21 |
| 4.11. | Gayrimenkuller İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                               | 21 |
| 4.12. | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                         | 23 |
| 4.13. | Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....                                                                                                                                                                                            | 23 |
| 4.14. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler                                                                                                                                                                                   | 23 |
| 4.15. | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                              | 23 |
| 4.16. | Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....                                                                                                                                                                                                               | 24 |
| 4.17. | Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... | 24 |
| 4.18. | Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                        | 24 |
| 5.    | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 24 |
| 5.1.  | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 24 |
| 5.2.  | Gelir Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 5.3.  | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 25 |
| 6.    | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 6.1.  | Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 25 |
| 6.2.  | Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni                                                                                                                                                                           | 26 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3.   | Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                 | 26 |
| 6.3.1. | Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller.....                                                                                                                                                                                                               | 27 |
| 6.3.2. | Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                          | 33 |
| 6.4.   | Maliyet Yöntemi.....                                                                                                                                                                                                                                              | 33 |
| 6.4.1. | Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                                                                           | 33 |
| 6.5.   | Gelir Yaklaşımı Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                     | 34 |
| 6.5.1. | Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti.....                                                                                                                                                                                                                        | 34 |
| 7.     | DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 35 |
| 7.1.   | Takdir Edilen Kira Değerleri.....                                                                                                                                                                                                                                 | 35 |
| 7.2.   | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 35 |
| 7.3.   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                          | 35 |
| 7.4.   | Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....                                                                                                                                                                                                            | 36 |
| 7.5.   | En İyi ve Verimli Kullanım Analizi .....                                                                                                                                                                                                                          | 36 |
| 8.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 36 |
| 8.1.   | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 36 |
| 8.2.   | Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                      | 36 |
| 8.3.   | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....                                                                                                                                                                 | 37 |
| 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.....    | 37 |
| 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 .....                                                                        | 37 |
| 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 ..... | 37 |
| 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.....                                   | 37 |
| 9.     | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 38 |
| 9.1.   | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 38 |
| 9.2.   | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 39 |
|        | EKLER.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 39 |

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                       | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>                           | 26.12.2023 / EMLKKNT-2023-098                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>                                    | 01.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                        | 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. |
| <b>Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar</b>                   | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                            | Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>                        | 14.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                                  | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 mahallesi, 2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 ada 1 parsel, Hürriyet caddesi ile Kanuni Sultan Süleyman caddesinin kesişiminde yer alan MEYDAN BAŞAKŞEHİR- İSTANBUL BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 2. ETAP ASKGPI Projesidir.                                                                                                                                |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>                               | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 mahallesi, 2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 ada 1 parsel                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Mülkiyet Bilgisi</b>                                   | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>İmar Durumu</b>                                        | Değerleme konusu taşınmazlar “Konut + Ticaret” KAKS:1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>                  | Emsal Karşılaştırma Yöntemi<br>Maliyet Yaklaşımı Yöntemi<br>Gelir Yaklaşımı Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>  | 4.708.459.198,25 -TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>  | 5.650.151.037,90-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>     | 7.897.664.102,27-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Hisse Değeri</b>       | 2.538.972.800,00-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hisse Değeri</b> | 2.922.135.717,84-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                           | 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 gözeterek 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 olduğunu;
- 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;
- Raporda 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 değerlendirme raporu 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 gözeterek 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 değerlendirme raporu 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.

- 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 gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun 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 yapılandırmaların 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 değişiklik 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.*

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 26.12.2023 tarihli, 098 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 14.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

### 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 mahallesi, 2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen kat karşılığı olarak yapılan projenin şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin 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 01.12.2023 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 ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 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 değerlemesi" 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             | <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> |

**\*\*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 tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 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 ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 mahallesi, 2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde yapılan kat karşılığı projenin 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 ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 mahallesi, 2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 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.

## 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

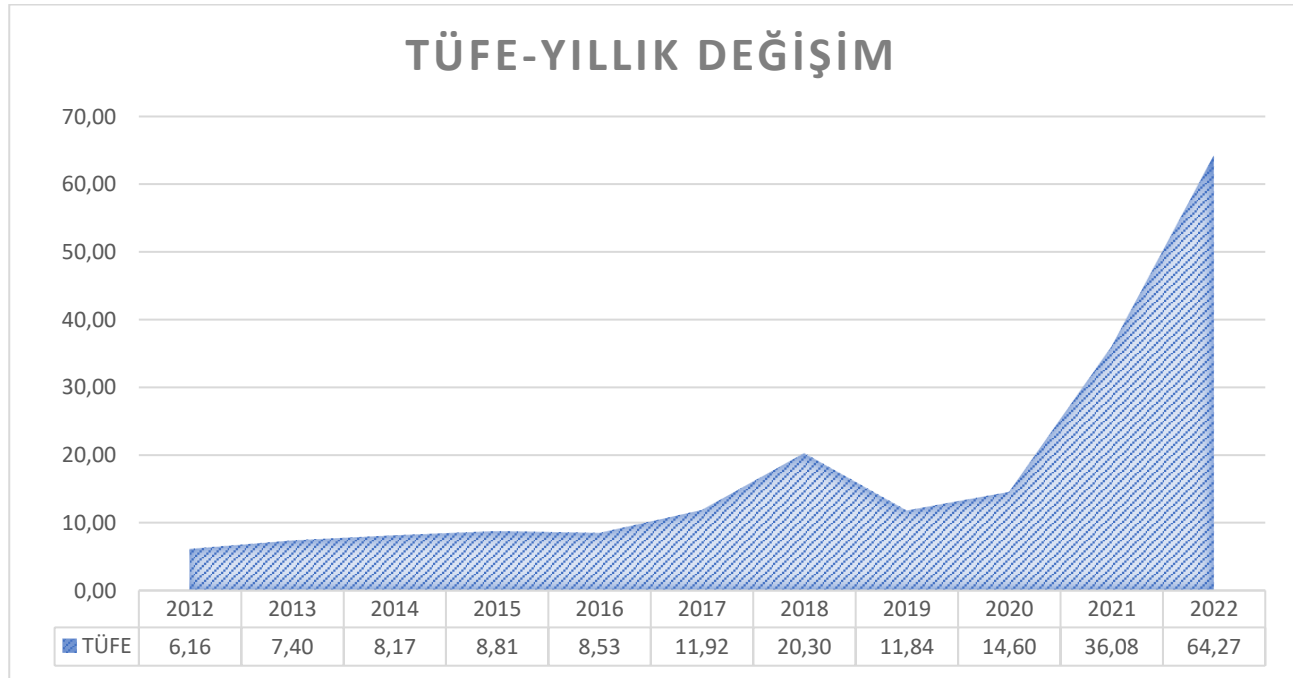
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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

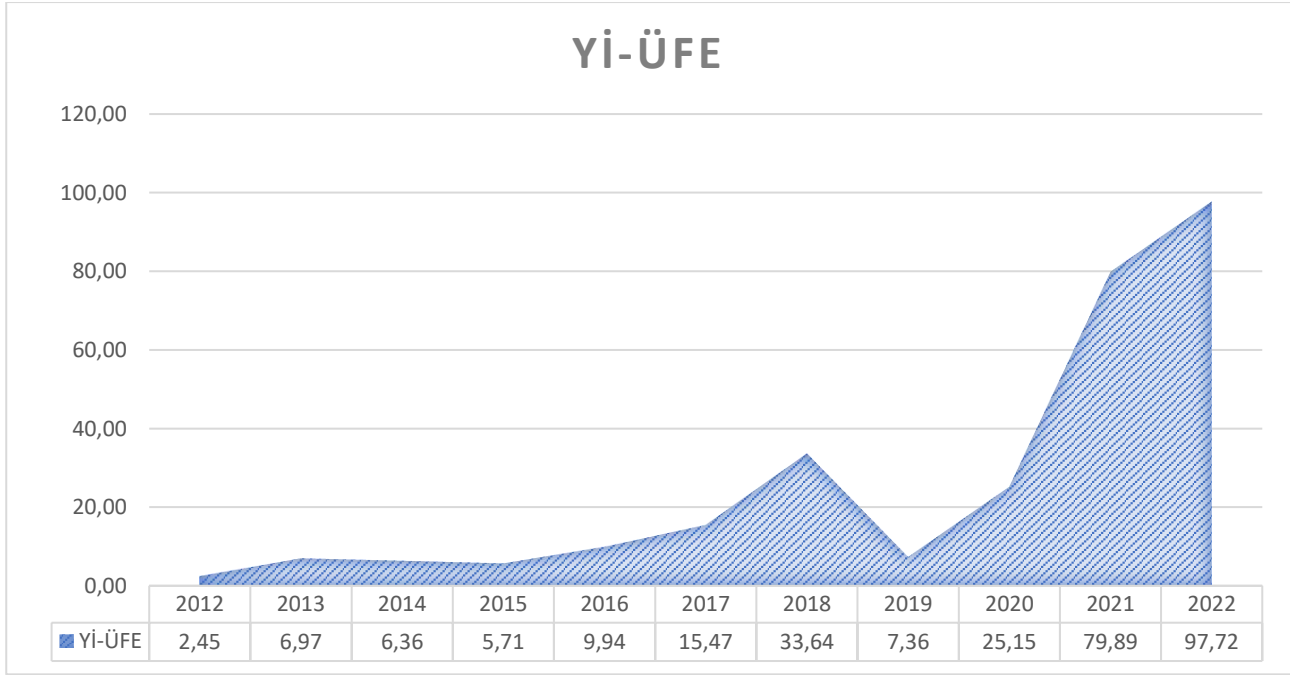
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın 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.



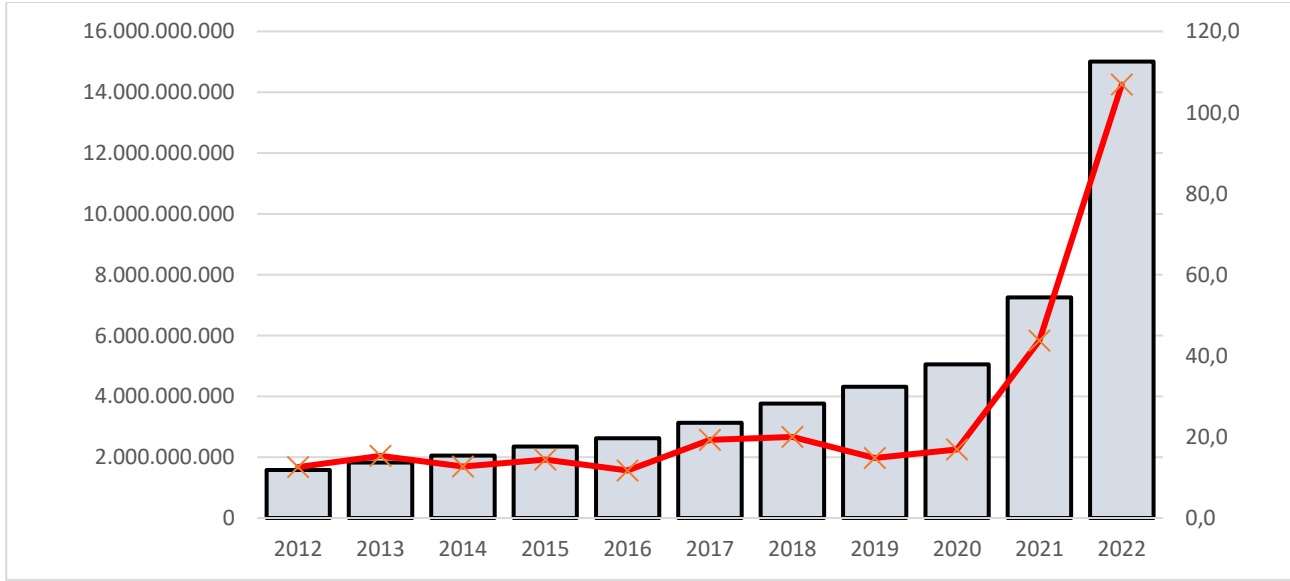
### 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

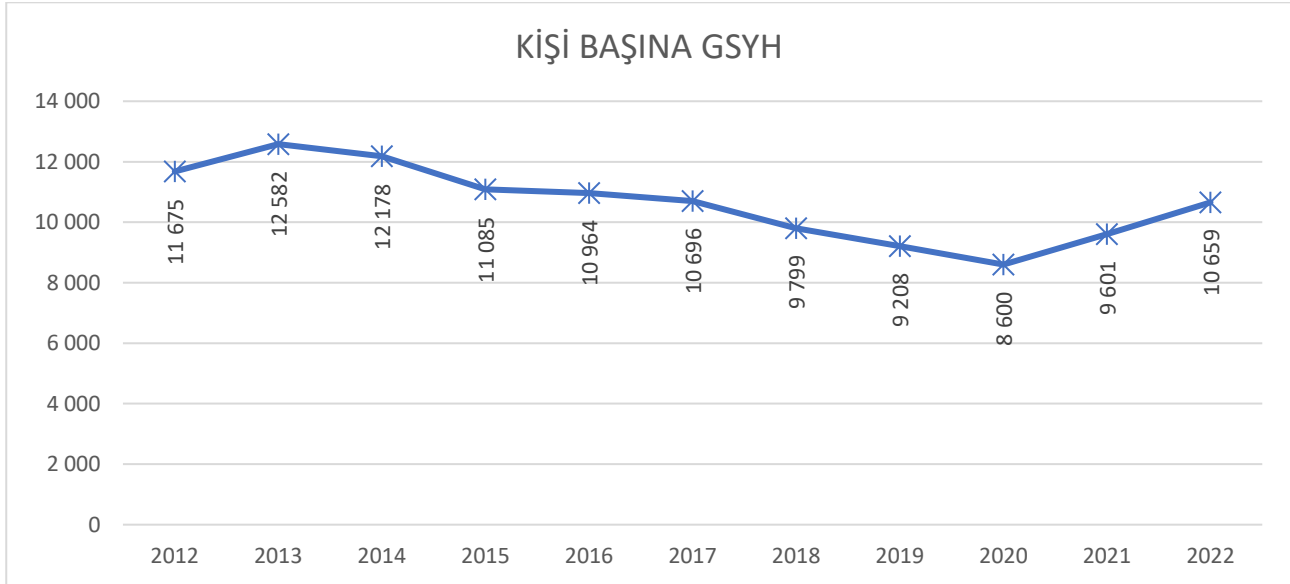
| TARİH    | FAİZ ORANI |
|----------|------------|
| 25.11.22 | 9,00%      |
| 24.02.23 | 8,50%      |
| 23.06.23 | 15,00%     |
| 21.07.23 | 17,50%     |
| 25.08.23 | 25,00%     |
| 22.09.23 | 30,00%     |

### 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.

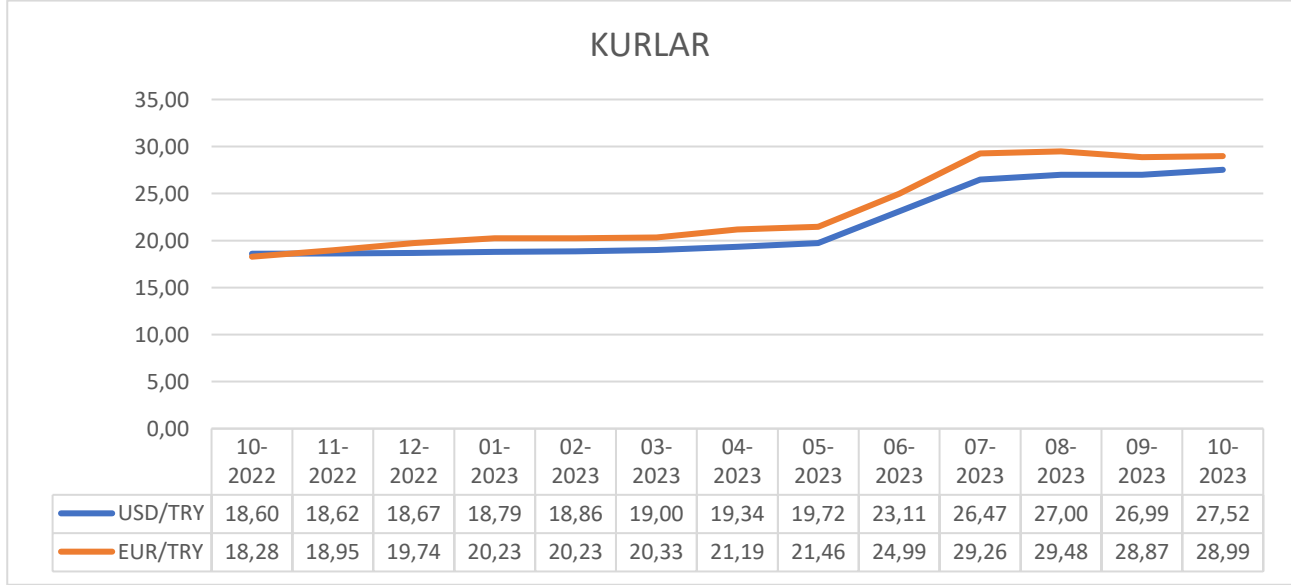


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



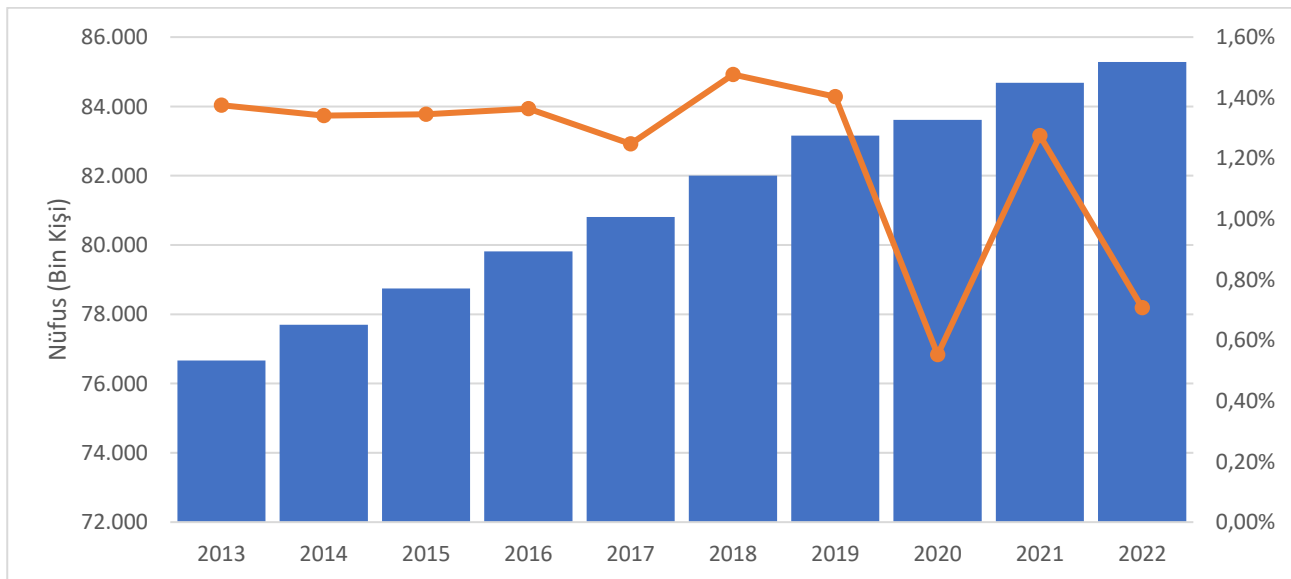
### 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

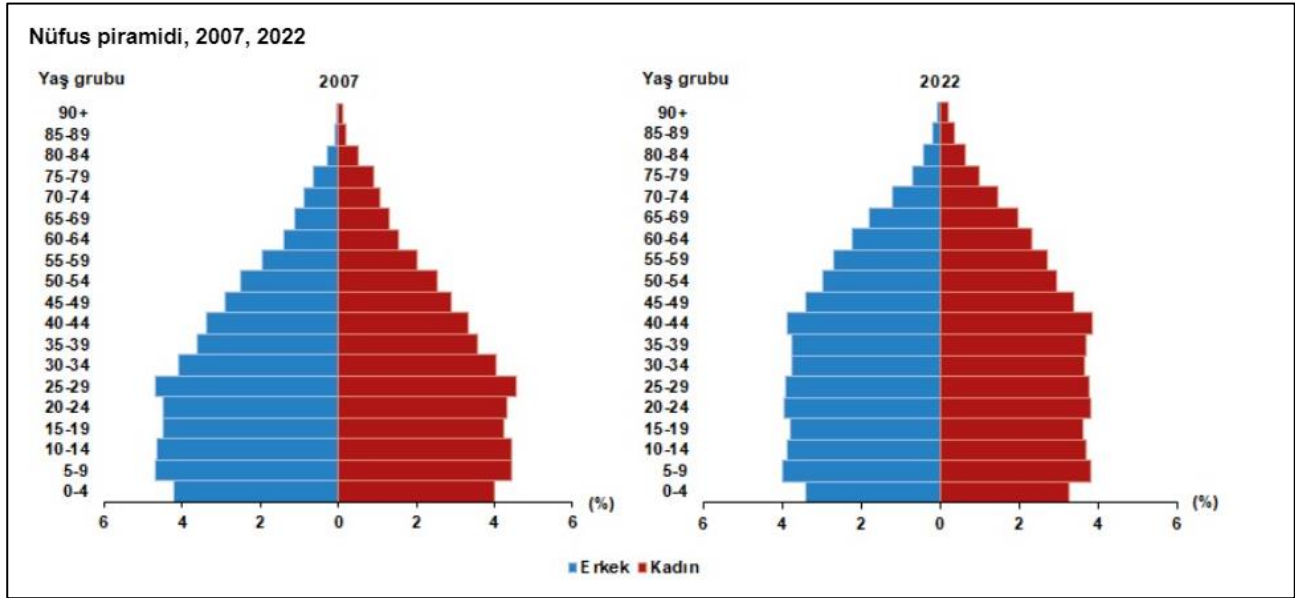


### 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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 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.



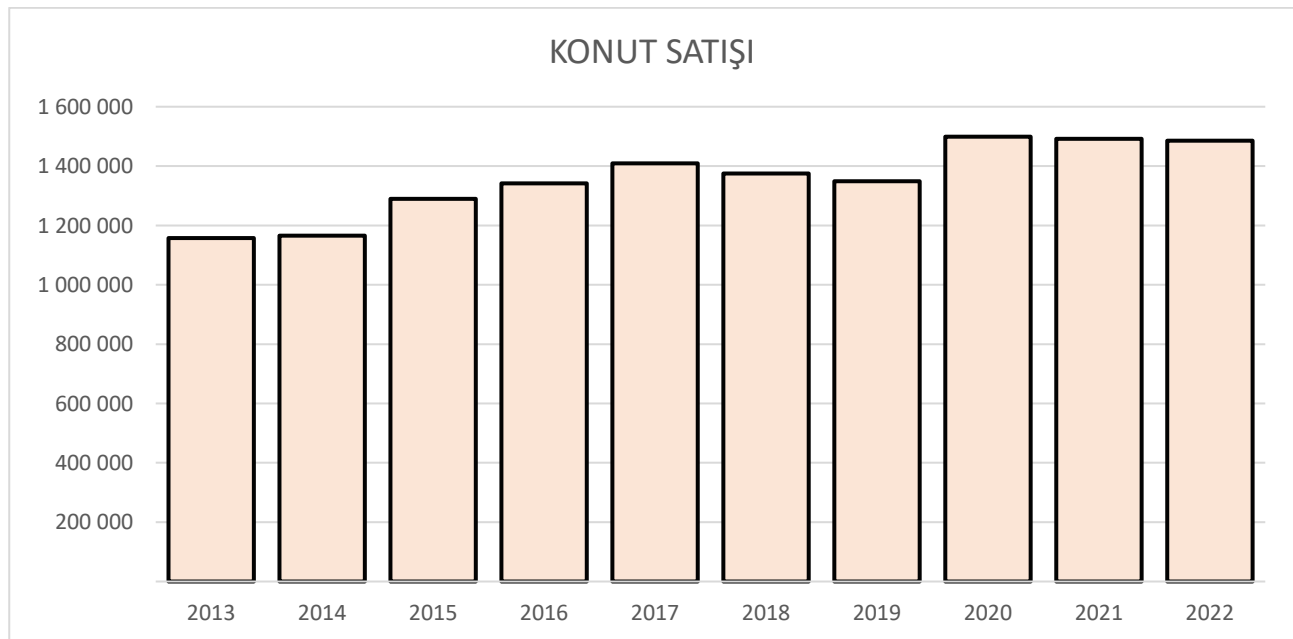
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



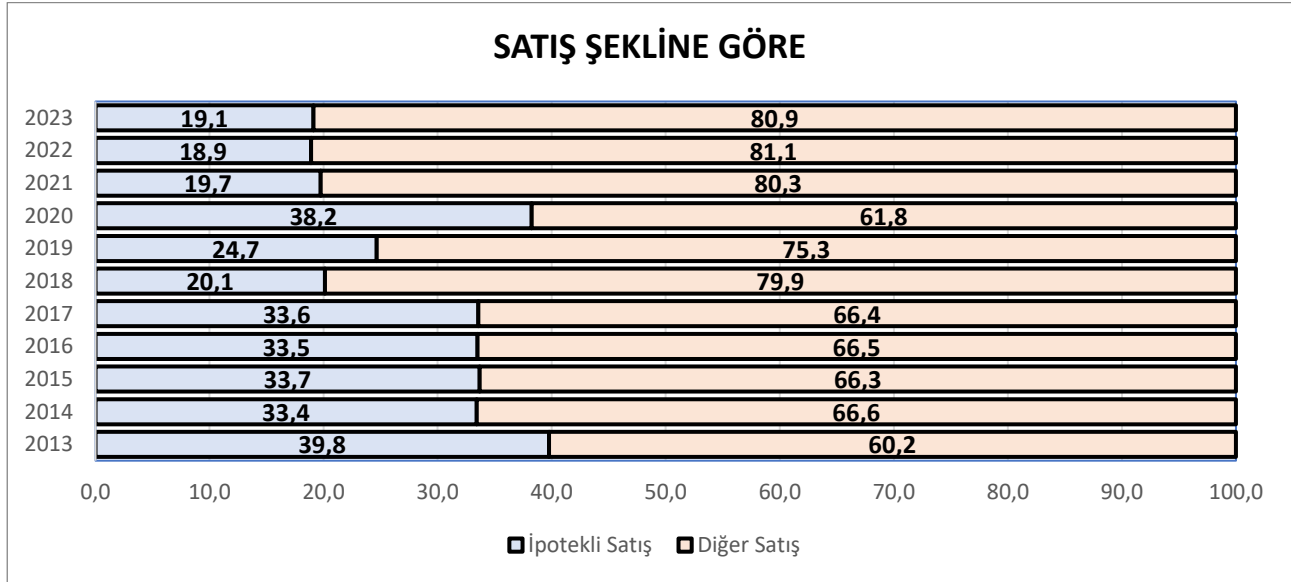
### 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

#### 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

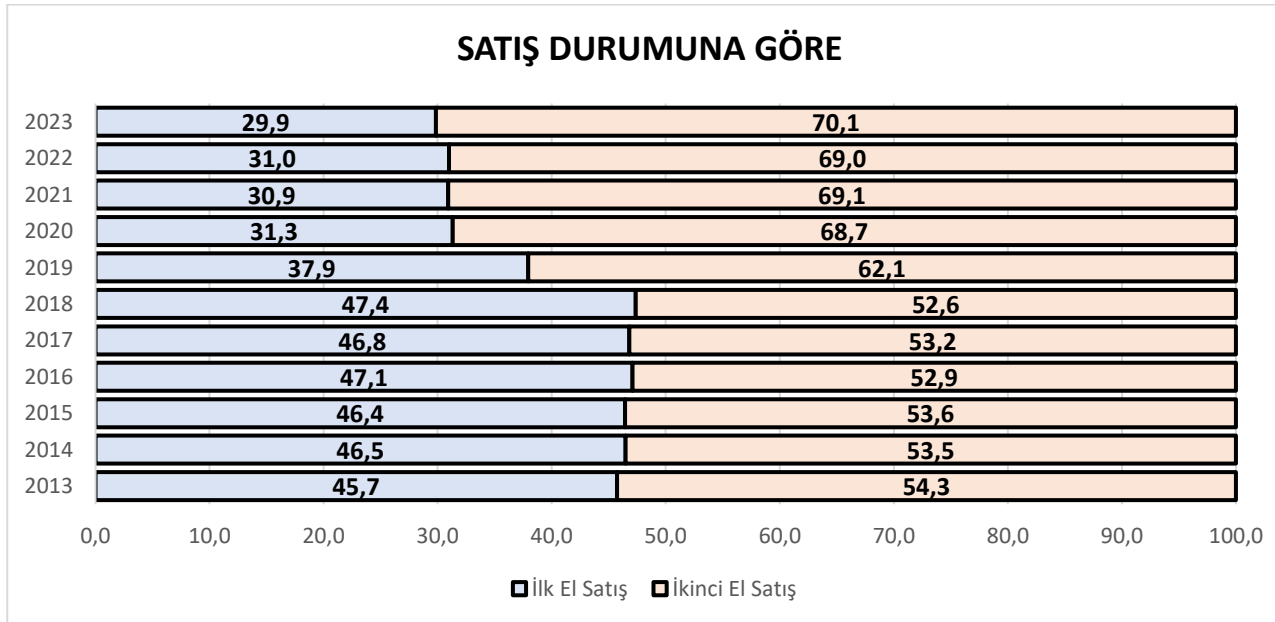
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i 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.

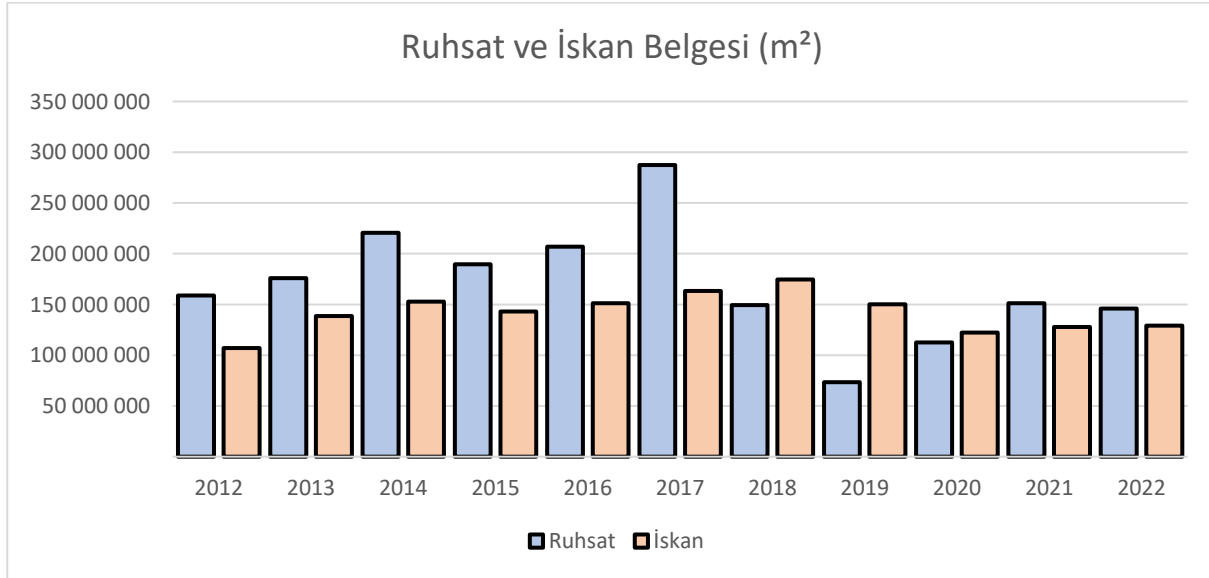


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



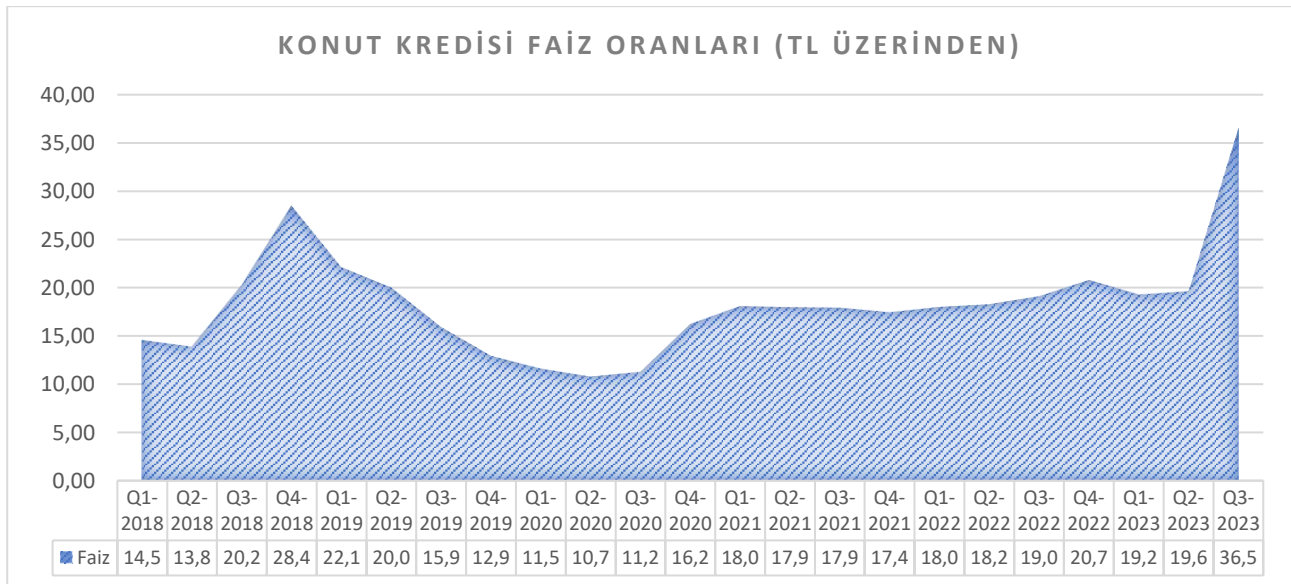
### 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m<sup>2</sup> inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



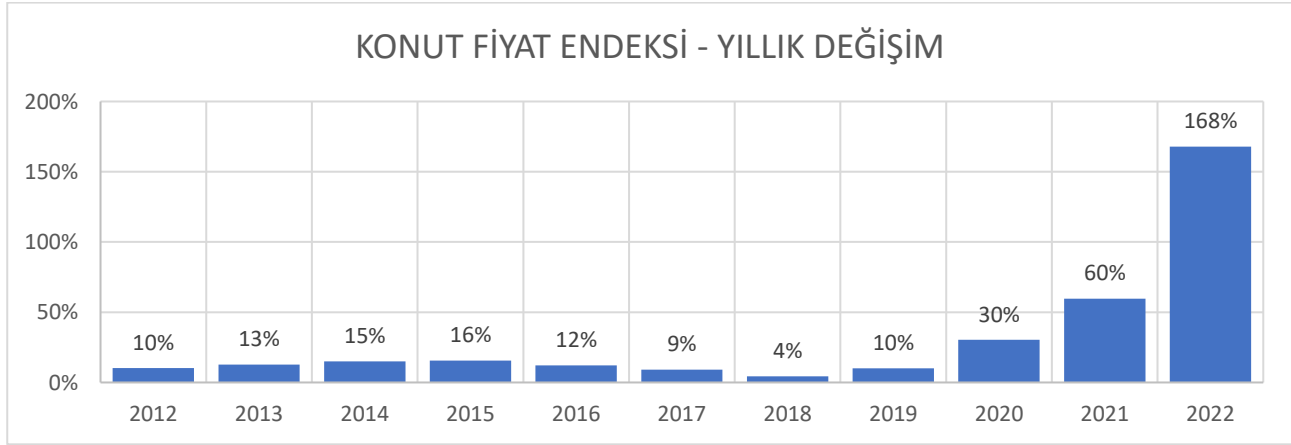
### 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan 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'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara

Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

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

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

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine

bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli

sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

### 3.4.2 Başakşehir İlçesi

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.



Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Orta Doğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri'de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

Başakşehir'in tarihçesine baktığımızda ilçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendi'dir.

Başakşehir ilçesinin 11 mahallesi bulunmaktadır. İlçede Devlete bağlı faaliyet gösteren, 1 adet Genel Lise (Düz Lise), 4 adet Anadolu Lisesi, 2 adet İmam Hatip Lisesi, 1 Adet Çok Programlı Lise ve 6 Adet Mesleki Teknik Eğitim Lisesi olmak üzere toplam 14 adet lise, 21 adet İlkokul, 18 adet Ortaokul, 2 adet İmam Hatip

Ortaokulu, 5 adet anaokulu (Okul Öncesi Eğitim Kurumu), 1 adet Rehberlik ve Araştırma Merkezi, 1 adet Halk Eğitimi Merkezi ve 1 adet Mesleki Eğitim Merkezi bulunmaktadır. 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında faaliyet gösteren özel öğretim kurumları ise; 1 adet üniversite, 1 adet Anadolu Güzel Sanatlar ve Spor Lisesi, 1 adet Anadolu İletişim Meslek Lisesi, 2 adet Özel Anadolu Sağlık Meslek Lisesi, 3 adet Özel Meslek-Teknik Lise, 10 adet Anadolu Lisesi, 1 adet Fen Lisesi, 1 adet Fen ve Teknoloji Lisesi, 1 adet Özel Hazırlık Sınıfı Bulunan Anadolu Lisesi olmak üzere toplamda 21 adet Özel Lise, 12 adet Özel Türk İlkokulu, 10 Adet Özel Türk Ortaokulu, 55 adet Özel Türk Okul Öncesi Eğitim Kurumu (Anaokulu), 10 Adet Özel Çeşitli Kurs, 28 adet Özel Dershane, 14 adet Özel Motorlu Taşıt Sürücüler Kursu, 10 adet Özel Öğrenci Etüt Eğitim Merkezi, 7 adet Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi ve 5 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. 1 adet devlet hastanesi, 1 adet şehir hastanesi ve ilçe genelinde toplam 6 adet sağlık ocağı bulunur.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve Demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır. Başakşehir Belediyesi tarafından Halkalı Tren İstasyonu ile Bahçeşehir arasında geçici süre ile mekik tren seferi yapılması için TCDD'ye başvuruda bulunulmuş ve kabul edilmiştir. İnşaatı devam eden hat Marmaray hattına bağlanacak olup, Bahçeşehir ve Ispartakule bölgesini rahatlatacağı düşünülmektedir. 7 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 (Kirazlı - Başakşehir-Metrokent) Metro Hattı ile 5. Etap Metrokent'e ve 29 Mayıs 2021 tarihinde resmi açılışı yapılan M9 Bahariye - Olimpiyat Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu'na ve Mall of İstanbul'a kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hatlar sayesinde Başakşehir'den Pendik'e ve Gebze'ye kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir. Ayrıca Başakşehir Belediyesi tarafından Güvercintepe bölgesinde yaşayan vatandaşların Olimpiyat metro istasyonuna rahat ve hızlı ulaşması amacıyla yaya viyadüğü yapımına başlanmıştır. Birkaç ay içerisinde açılması planlanmaktadır.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

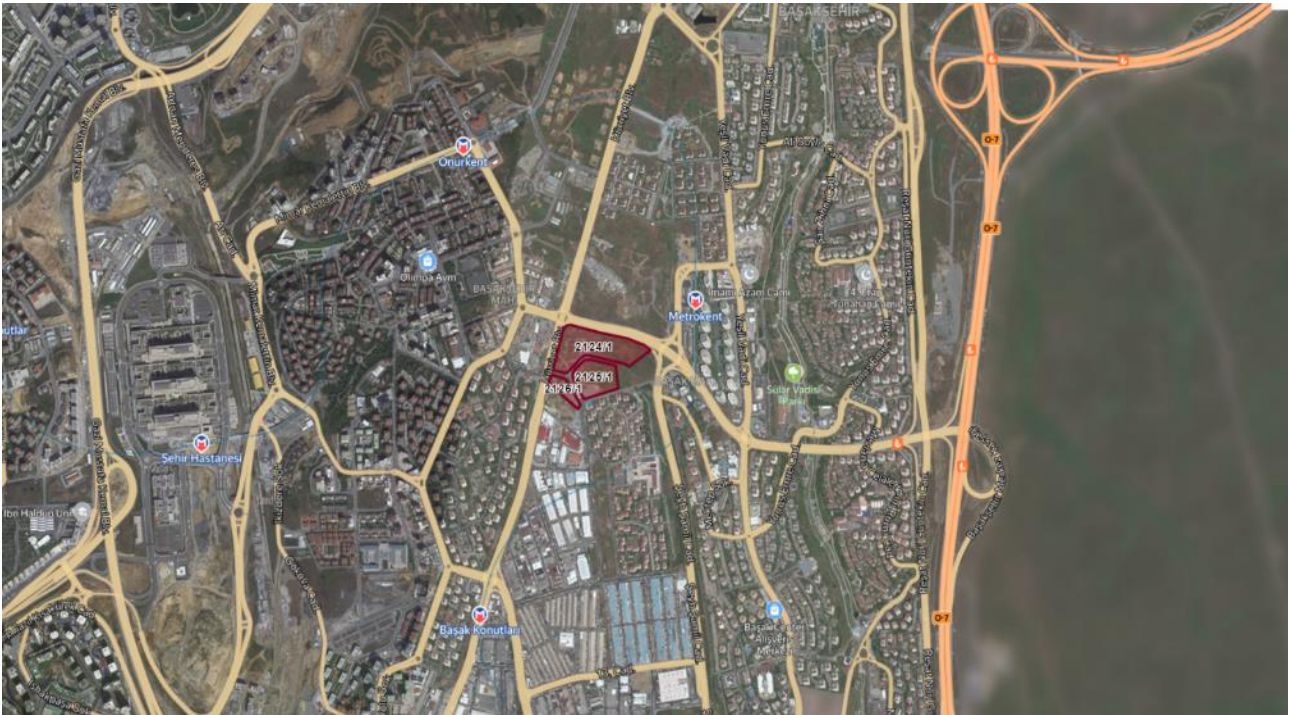
İlçede sosyal yaşam, Başakşehir Millet Bahçesi, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir Başakşehir Millet Bahçesi ise 360 Bin metrekare büyüklüğünde ve kendi kendini temizleyen 15 Bin 600 metrekarelik Biyolojik göle sahiptir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

#### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapora konusu; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 mahallesi, 2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 ada 1 parseller üzerinde yer alan İkitelli 2.Etap'ı kapsamaktadır.

Konu taşınmazlar Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı ile Hürriyet Bulvarı kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Avrupa Otoyolu üzerinde batı istikametinde ilerlenirken Kuzey Marmara bağlantı yolundan devam edilir. Bu yol üzerinden Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı'na girilerek yaklaşık 1,2 km. ileride taşınmazlar yer alır. Bölgedeki yapıların büyük çoğunluğu inşa edilmiş karma konut projelerinden oluşmaktadır. Genel ulaşım metro (Metrokent ya da Başak Konutları durağı), toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Taşınmazlara yakın konumda Göçmen Konutları Parkı, İbb Akşemsettin İHO, Göçmen Konutları Camii, Sular Vadisi Parkı, Başakşehir İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğü, Başakşehir Çam ve Sakura Hastanesi bulunmaktadır.

**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

| 2124 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                 |
| İlçesi                                           | Başakşehir                                               |
| Mahallesi                                        | İkitelli-1                                               |
| Zemin No                                         | 117323484                                                |
| Sokağı                                           | -                                                        |
| Mevkii                                           | -                                                        |
| Pafta No                                         | -                                                        |
| Ada No                                           | 2124                                                     |
| Parsel No                                        | 1                                                        |
| Yüzölçümü                                        | 37169.24 m <sup>2</sup>                                  |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                     |
| Malik                                            | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                      |
| Cilt / Sayfa No                                  | 10/977                                                   |
| Tarih / Yevmiye No                               | 13/10/2021-35643                                         |
| Edinme Sebebi                                    | İmar                                                     |

| 2125 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                 |
| İlçesi                                           | Başakşehir                                               |
| Mahallesi                                        | İkitelli-1                                               |
| Zemin No                                         | 117323487                                                |
| Sokağı                                           | -                                                        |
| Mevkii                                           | -                                                        |
| Pafta No                                         | -                                                        |
| Ada No                                           | 2125                                                     |
| Parsel No                                        | 1                                                        |
| Yüzölçümü                                        | 19802.95 m <sup>2</sup>                                  |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                     |
| Malik                                            | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                      |
| Cilt / Sayfa No                                  | 10/980                                                   |
| Tarih / Yevmiye No                               | 13/10/2021-35643                                         |
| Edinme Sebebi                                    | İmar                                                     |

| 2126 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                 |
| İlçesi                                           | Başakşehir                                               |
| Mahallesi                                        | İkitelli-1                                               |
| Zemin No                                         | 117323488                                                |
| Sokağı                                           | -                                                        |
| Mevkii                                           | -                                                        |
| Pafta No                                         | -                                                        |
| Ada No                                           | 2126                                                     |
| Parsel No                                        | 1                                                        |
| Yüzölçümü                                        | 6502.13 m <sup>2</sup>                                   |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                     |
| Malik                                            | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                      |
| Cilt / Sayfa No                                  | 10/982                                                   |
| Tarih / Yevmiye No                               | 13/10/2021-35643                                         |
| Edinme Sebebi                                    | İmar                                                     |

#### 4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre 2126 ada 1 parsel üzerinde beyan bulunmaktadır.

#### 2126 Ada 1 Parsel Beyan Hanesinde;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Rezervyapı Alanı) (07/05/2021 – 15966)

#### 4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların “Konut + Ticaret” alanında yer aldığı KAKS:1,50 Hmax :32m. olacak şekilde yapılaşma koşullarına uygun olduğu görülmüştür.

#### 4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

2124 ada 1 parsel 37.169,24 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı ile Hürriyet Bulvarına cephelidir. Taşınmaz üzerinde 12 adet blok ve 243 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2125 ada 1 parsel 19.802,95 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formundadır. Parsel Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı ile Hürriyet Bulvarı'na göre içeride yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde 4 adet blok ve 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2126 ada 1 parsel 6.502,13 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formundadır. Hürriyet Bulvarına cephelidir. Taşınmaz üzerinde 1 adet blok ve 96 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

#### **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**

2124 ada 1 parsel, 2125 ada 1 parsel, 2126 ada 1 parsel taşınmazlar üzerinde İkitelli 2. Etap projesinin inşaatı devam etmektedir.

#### **4.7. Gayrimenkullerin Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Takyidatlı tapu kayıt örneği 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**

Rapora konu taşınmazlar 13.10.2021 tarihinde 35643 yevmiye numarası ve imar işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

#### **4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler**

Rapora konu olan taşınmazlar üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. İntek Konut İnş. A.Ş. & Som Plus Yapı İnş. San. Tic. Ltd. Şti. & Nurgroup Ziraat İnş. Tic. Ve San. Ltd. Şti & Abdulkерim Elçioğlu Hak Ticaret İş Ortaklığı arasında sözleşme hazırlanmıştır. Sözleşmeye göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.690.000.000 TL + KDV (Birmilyaraltıyüzdoksanmilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37,00 (Yüzdeotuzyedi) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 625.300.000 TL + KDV (Altıyüzyirmibeşmilyonüçyüzbin Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 63,00 (Yüzdealtmışüç) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 1.064.700.000 TL + KDV (Birmilyaraltmışdörtmilyonyediyüzbin Türk Lirası)'dır.

Yüklenici, yükümlüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak 1.260 (binikiyüzaltmış) gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

#### 4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Taşınmaz üzerinde devam eden projenin ruhsatına aykırı durum bulunmamaktadır.

#### 4.11. Gayrimenkuller İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| YENİ YAPI RUHSATI |            |      |                       |             |            |            |      |             |                 |                 |                     |
|-------------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|------------|------|-------------|-----------------|-----------------|---------------------|
| Sıra              | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı     | Ticaret Alanı   | Toplam İnşaat Alanı |
| 1                 | 1442-1     | A1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 24          | 13         | 17.06.2021 | 511  | 4C          | 4517,63         | 814,40          | 13482,63            |
| 2                 | 1442-1     | A2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 22          | 11         | 17.06.2021 | 512  | 4C          | 3563,60         | 1058,76         | 8976,54             |
| 3                 | 1442-1     | A3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 20          | 11         | 17.06.2021 | 513  | 4C          | 3583,57         | 872,88          | 8448,98             |
| 4                 | 1442-1     | B1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 24          | 13         | 17.06.2021 | 514  | 4C          | 4579,39         | 1765,46         | 20330,43            |
| 5                 | 1442-1     | B2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 21          | 13         | 17.06.2021 | 515  | 4C          | 4285,62         | 526,06          | 11088,11            |
| 6                 | 1442-1     | B3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 25          | 13         | 17.06.2021 | 516  | 4C          | 4760,60         | 759,73          | 13904,04            |
| 7                 | 1442-1     | C1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 20          | 10         | 17.06.2021 | 517  | 4C          | 3005,12         | 883,64          | 6261,07             |
| 8                 | 1442-1     | C2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 19          | 10         | 17.06.2021 | 518  | 4C          | 3005,12         | 738,42          | 6132,31             |
| 9                 | 1442-1     | C3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 22          | 10         | 17.06.2021 | 519  | 4C          | 3005,09         | 1982,70         | 8827,77             |
| 10                | 1442-1     | D1   | Ofis ve İşyeri        | 9           | 2          | 17.06.2021 | 520  | 4C          | 0,00            | 2175,76         | 5251,44             |
| 11                | 1442-1     | D2   | Ofis ve İşyeri        | 9           | 2          | 17.06.2021 | 521  | 4C          | 0,00            | 2072,89         | 5277,85             |
| 12                | 1442-1     | D3   | Ofis ve İşyeri        | 14          | 2          | 17.06.2021 | 522  | 4C          | 0,00            | 3921,04         | 8058,89             |
| <b>TOPLAM</b>     |            |      |                       |             |            |            |      |             | <b>34305,74</b> | <b>17571,74</b> | <b>116040,06</b>    |

| YENİ YAPI RUHSATI |            |      |                       |             |            |            |      |             |                 |                |                     |
|-------------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|------------|------|-------------|-----------------|----------------|---------------------|
| Sıra              | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı     | Ticaret Alanı  | Toplam İnşaat Alanı |
| 1                 | 1443-1     | A1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 42          | 10         | 11.06.2021 | 502  | 4C          | 5588,80         | 1885,64        | 12051,65            |
| 2                 | 1443-1     | A2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 41          | 11         | 11.06.2021 | 503  | 4C          | 5361,49         | 2355,19        | 16443,20            |
| 3                 | 1443-1     | A3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 40          | 11         | 11.06.2021 | 504  | 4C          | 5119,58         | 2126,74        | 14732,18            |
| 4                 | 1443-1     | B1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 61          | 10         | 11.06.2021 | 505  | 4C          | 2875,35         | 2412,67        | 14371,01            |
| <b>TOPLAM</b>     |            |      |                       |             |            |            |      |             | <b>18945,22</b> | <b>8780,24</b> | <b>57598,04</b>     |

| YENİ YAPI RUHSATI |            |      |                       |             |            |            |      |             |                |                |                     |
|-------------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|------------|------|-------------|----------------|----------------|---------------------|
| Sıra              | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı    | Ticaret Alanı  | Toplam İnşaat Alanı |
| 1                 | 1444-1     | -    | Mesken-Ofis ve İşyeri | 60          | 10         | 24.09.2020 | 629  | 4C          | 3180,92        | 2942,12        | 17369,41            |
| <b>TOPLAM</b>     |            |      |                       |             |            |            |      |             | <b>3180,92</b> | <b>2942,12</b> | <b>17369,41</b>     |

| TADİLAT RUHSATI |            |      |                       |             |            |            |      |             |                |                |                     |
|-----------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|------------|------|-------------|----------------|----------------|---------------------|
| Sıra            | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı    | Ticaret Alanı  | Toplam İnşaat Alanı |
| 1               | 1444-1     | -    | Mesken-Ofis ve İşyeri | 96          | 13         | 11.06.2021 | 506  | 4C          | 5926,92        | 2603,10        | 25340,57            |
| <b>TOPLAM</b>   |            |      |                       |             |            |            |      |             | <b>5926,92</b> | <b>2603,10</b> | <b>25340,57</b>     |

| TADİLAT RUHSATI |            |      |                       |             |            |            |      |             |                 |                |                     |
|-----------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|------------|------|-------------|-----------------|----------------|---------------------|
| Sıra            | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı     | Ticaret Alanı  | Toplam İnşaat Alanı |
| 1               | 2124-1     | A1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 26          | 13         | 21.10.2022 | 1163 | 4C          | 5221,10         | 1172,39        | 14185,29            |
| 2               | 2124-1     | A2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 30          | 11         | 21.10.2022 | 1164 | 4C          | 4474,99         | 1063,65        | 9533,24             |
| 3               | 2124-1     | A3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 28          | 11         | 21.10.2022 | 1165 | 4C          | 4479,07         | 857,42         | 8989,83             |
| 4               | 2124-1     | B1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 24          | 13         | 21.10.2022 | 1166 | 4C          | 6303,63         | 692,36         | 19402,00            |
| 5               | 2124-1     | B2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 20          | 13         | 21.10.2022 | 1167 | 4C          | 4876,68         | 535,95         | 11066,29            |
| 6               | 2124-1     | B3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 25          | 13         | 21.10.2022 | 1168 | 4C          | 5478,90         | 780,76         | 13778,11            |
| 7               | 2124-1     | C1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 20          | 10         | 21.10.2022 | 1169 | 4C          | 3565,96         | 881,06         | 6340,66             |
| 8               | 2124-1     | C2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 20          | 10         | 21.10.2022 | 1170 | 4C          | 3575,24         | 691,95         | 6232,51             |
| 9               | 2124-1     | C3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 20          | 10         | 21.10.2022 | 1171 | 4C          | 3562,92         | 1881,76        | 9025,51             |
| 10              | 2124-1     | D1   | Ofis ve İşyeri        | 8           | 2          | 21.10.2022 | 1172 | 4C          | 2203,15         | 0,00           | 5210,91             |
| 11              | 2124-1     | D2   | Ofis ve İşyeri        | 9           | 2          | 21.10.2022 | 1173 | 4C          | 1656,58         | 0,00           | 5167,07             |
| 12              | 2124-1     | D3   | Ofis ve İşyeri        | 15          | 2          | 21.10.2022 | 1174 | 4C          | 3504,72         | 0,00           | 7869,58             |
| <b>Toplam</b>   |            |      |                       |             |            |            |      |             | <b>48902,94</b> | <b>8557,30</b> | <b>116801,00</b>    |

| TADİLAT RUHSATI |            |      |                       |             |            |            |      |             |             |               |                     |
|-----------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|------------|------|-------------|-------------|---------------|---------------------|
| Sıra            | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı | Ticaret Alanı | Toplam İnşaat Alanı |
| 1               | 2125-1     | A1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 44          | 10         | 28.11.2022 | 1364 | 4C          | 5554,73     | 1680,19       | 11746,24            |
| 2               | 2125-1     | A2   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 40          | 11         | 28.11.2022 | 1365 | 4C          | 5399,64     | 2009,38       | 16630,37            |
| 3               | 2125-1     | A3   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 44          | 12         | 28.11.2022 | 1366 | 4C          | 5798,14     | 2047,20       | 15412,64            |
| 4               | 2125-1     | B1   | Mesken-Ofis ve İşyeri | 50          | 10         | 28.11.2022 | 1367 | 4C          | 5602,21     | 2466,29       | 14114,03            |
| Toplam          |            |      |                       |             |            |            |      |             | 22354,72    | 8203,06       | 57903,28            |

| İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI |            |      |                       |             |            |           |      |             |             |               |                     |
|--------------------------|------------|------|-----------------------|-------------|------------|-----------|------|-------------|-------------|---------------|---------------------|
| Sıra                     | Ada-Parsel | Blok | Kullanım Amacı        | B.B. Sayısı | Kat Sayısı | Tarih     | Sayı | Yapı Sınıfı | Konut Alanı | Ticaret Alanı | Toplam İnşaat Alanı |
| 1                        | 2126-1     | -    | Mesken-Ofis ve İşyeri | 96          | 13         | 5.07.2022 | 535  | 4C          | 5926,92     | 2603,10       | 25340,57            |
| Toplam                   |            |      |                       |             |            |           |      |             | 5926,92     | 2603,10       | 25340,57            |

#### 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

Taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden projenin, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz 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

2124 ada 1 parsel için yapı denetimi; CLF Proje Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

2125 ada 1 parsel için yapı denetimi; Rüya Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

2126 ada 1 parsel için yapı denetimi; Etkin Odak Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir.

#### 4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Parseller üzerinde konut ve işyeri projesi yapılmaktadır. Bağımsız bölümler mesken, ofis ve işyeri olarak kullanılacaktır. İnşaat seviyesi %60,25'tir.

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

2124 ada 1 parsel üzerinde 12 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplam 245 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın toplam inşaat alanı 116.801,00 m<sup>2</sup>'dir.

2125 ada 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplam 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın toplam inşaat alanı 57.903,28 m<sup>2</sup>'dir.

2126 ada 1 parsel üzerinde 1 adet blok bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplam 96 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın toplam inşaat alanı 25.340,57 m<sup>2</sup>'dir.

#### 4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan proje inşaat halinde olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

# 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. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi 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 değerin 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 taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, 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 satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

## **6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller 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.

Değerleme konusu taşınmazlarda piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa ve villa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda

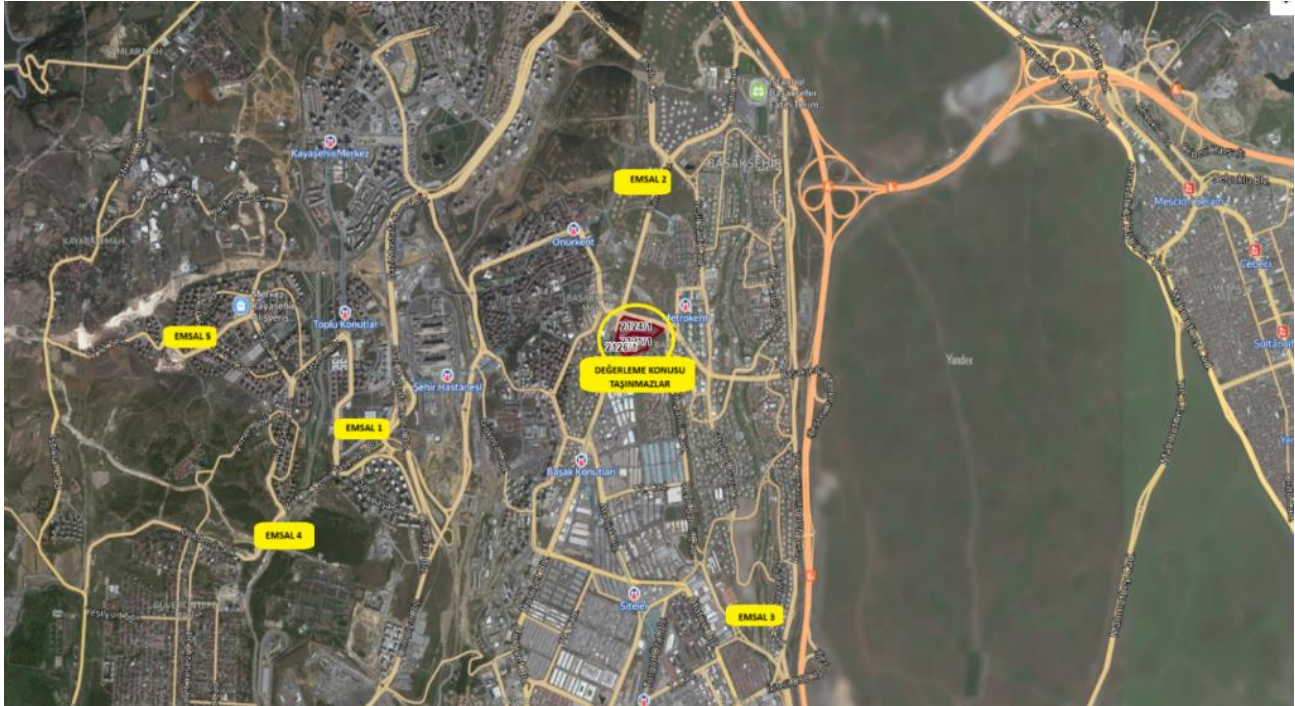
olmaları ve İstanbul'un gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

#### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

| NO | İlgili İletişim Bilgileri                      | Konum ve Niteliği                                                                                                                                                                                       | Fiyat (TL)    | Yüzölçümü (M <sup>2</sup> ) | Birim Fiyatı (TL/M <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1  | Sahibinden<br>0 (537) 393 75 37                | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 166 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.              | 6.500.000     | 166                         | 37.982                            |
| 2  | Lider Grup Ticari<br>0 (505) 345 63 06         | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 14.500 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 600.000.000   | 14.500                      | 40.138                            |
| 3  | Lavi Gayrimenkul Ticari<br>0 (533) 225 86 55   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 37.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 1.400.000.000 | 37.000                      | 36.703                            |
| 4  | Gold Invest Gayrimenkul<br>0 (507) 201 44 03   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 2.950 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 126.850.000   | 2.950                       | 41.710                            |
| 5  | Mercan Invest Gayrimenkul<br>0 (532) 484 97 41 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 3.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 126.850.000   | 3.000                       | 41.015                            |

#### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

| Emsal No                                                  | Emsal 1           | Emsal 2           | Emsal 3                 | Emsal 4                 | Emsal 5                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Emsalin Durumu                                            | Satılık           | Satılık           | Satılık                 | Satılık                 | Satılık                   |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                     | Sahibinden        | Lider Grup Ticari | Lavi Gayrimenkul Ticari | Gold İnvest Gayrimenkul | Mercan İnvest Gayrimenkul |
| İlana Veren Tel. No.                                      | 0 (537) 393 75 37 | 0 (505) 345 63 06 | 0 (533) 225 86 55       | 0 (507) 201 44 03       | 0 (532) 484 97 41         |
| Satış Fiyatı (TL)                                         | 6.500.000         | 600.000.000       | 1.400.000.000           | 126.850.000             | 126.850.000               |
| Pazarlık Oranı                                            | 3%                | 3%                | 3%                      | 3%                      | 3%                        |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                               | 6.305.000         | 582.000.000       | 1.358.000.000           | 123.044.500             | 123.044.500               |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                               | 166               | 14.500            | 37.000                  | 2.950                   | 3.000                     |
| İmar Durumu                                               | Lejant            | Konut             | Ticaret + Konut         | Ticaret + Konut         | Ticaret + Konut           |
|                                                           | TAKS              | -                 | -                       | -                       | -                         |
|                                                           | KAKS              | 1,50              | 1,50                    | 1,50                    | 1,50                      |
|                                                           | Hmax              | -                 | -                       | -                       | -                         |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                          | 37.982            | 40.138            | 36.703                  | 41.710                  | 41.015                    |
| Konum Karşılaştırması                                     | Benzer            | Benzer            | Kötü                    | Benzer                  | Benzer                    |
| Konum Şerefiyesi                                          | 0%                | 0%                | 10%                     | 0%                      | 0%                        |
| Alan Karşılaştırması                                      | Benzer            | Küçük             | Benzer                  | Küçük                   | Küçük                     |
| Alan Şerefiyesi                                           | 0%                | -5%               | 0%                      | -5%                     | -5%                       |
| Tapu Durumu                                               | Hisseli           | Müstakil Parsel   | Müstakil Parsel         | Müstakil Parsel         | Müstakil Parsel           |
| Tapu Durumu Şerefiyesi                                    | 15%               | 0%                | 0%                      | 0%                      | 0%                        |
| Geometri ve Topografya Karşılaştırması                    | Benzer            | Benzer            | Benzer                  | Benzer                  | Benzer                    |
| Geometri ve Topografya Şerefiyesi                         | 0%                | 0%                | 0%                      | 0%                      | 0%                        |
| İmar Karşılaştırması                                      | Benzer            | Benzer            | Benzer                  | Benzer                  | Benzer                    |
| İmar Şerefiyesi                                           | 0%                | 0%                | 0%                      | 0%                      | 0%                        |
| Toplam Şerefiye                                           | 15%               | -5%               | 10%                     | -5%                     | -5%                       |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 43.679            | 38.131            | 40.373                  | 39.625                  | 38.964                    |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>40.154</b>     |                   |                         |                         |                           |

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 tekniği ile satılık parsellerin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 38.000 – 43.700 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip konutlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

| Emsal No | İlgili İletişim Bilgileri                                  | Konum ve Niteliği                                                                                                                                                                        | Fiyat (TL) | Brüt Alan (M <sup>2</sup> ) | Birim Satış Fiyatı TL/M <sup>2</sup> |
|----------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1        | Sağlam Grup<br>Invest<br>0 (534) 235 68 00                 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 96,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 2+1 odalı Meydan Başakşehir projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.    | 5.400.000  | 96                          | 53.438                               |
| 2        | Worldwide<br>Gayrimenkul<br>0 (533) 599 55 15              | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 155,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 odalı Meydan Başakşehir projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 10.000.000 | 155                         | 61.290                               |
| 3        | Hayat Danışmanlık<br>0 (532) 421 04 70                     | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 193,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 4+1 odalı Meydan Başakşehir projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 12.050.000 | 193                         | 59.313                               |
| 4        | İstanbul Property<br>Group Emlak<br>0 (507) 557 44 01      | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 276,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 5+1 odalı Meydan Başakşehir projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 16.500.000 | 276                         | 56.793                               |
| 5        | Asel Gayrimenkul<br>ve Mühendislik<br>0 (552) 242 47 01    | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 130,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 odalı, Başakşehir 1. Etap projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 5.100.000  | 130                         | 37.269                               |
| 6        | Empreal<br>Gayrimenkul<br>Danışmanlık<br>0 (553) 984 12 84 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 140,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 odalı Vadişehir projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.           | 7.200.000  | 140                         | 48.857                               |
| 7        | Atalay Emlak<br>0 (533) 015 39 66                          | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 165,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 3+1 odalı Artemis projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.             | 8.650.000  | 165                         | 49.803                               |
| 8        | Adım 34<br>Gayrimenkul<br>0 (542) 739 39 35                | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 185,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 4+1 odalı Metrokent projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.           | 10.300.000 | 185                         | 52.892                               |
| 9        | Turyap Başakşehir<br>Kent Meydanı<br>0 (552) 703 37 56     | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 400,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 4+2 odalı Maveria projesinde bulunan konutun satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.             | 21.750.000 | 400                         | 51.656                               |

**Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

| Emsal No                                       | Emsal 1            | Emsal 2               | Emsal 3           | Emsal 4                       | Emsal 5            | Emsal 6                         | Emsal 7           | Emsal 8             | Emsal 9           |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Emsalin Durumu                                 | Satılık            | Satılık               | Satılık           | Satılık                       | Satılık            | Satılık                         | Satılık           | Satılık             | Satılık           |
| Site Bilgisi                                   | Meydan Başakşehir  | Meydan Başakşehir     | Meydan Başakşehir | Meydan Başakşehir             | Başakşehir 1. Etap | Vadişehir                       | Artemis Sitesi    | Metrokent           | Mavera Sitesi     |
| Tip                                            | 2+1                | 3+1                   | 4+1               | 5+1                           | 3+1                | 3+1                             | 3+1               | 4+1                 | 4+2               |
| İlan Veren Kurum/Kişi                          | Sağlam Grup Invest | Worldwide Gayrimenkul | Hayat Danışmanlık | İstanbul Property Group Emlak | Asel Gayrimenkul   | Empreal Gayrimenkul Danışmanlık | Atalay Emlak      | Adım 34 Gayrimenkul | Turyap Başakşehir |
| İlana Veren Tel. No.                           | 0 (534) 235 68 00  | 0 (533) 599 55 15     | 0 (532) 421 04 70 | 0 (507) 557 44 01             | 0 (552) 242 47 01  | 0 (553) 984 12 84               | 0 (533) 015 39 66 | 0 (542) 739 39 35   | 0 (552) 703 37 56 |
| Satış Fiyatı (TL)                              | 5.400.000,00       | 10.000.000,00         | 12.050.000,00     | 16.500.000,00                 | 5.100.000,00       | 7.200.000,00                    | 8.650.000,00      | 10.300.000,00       | 21.750.000,00     |
| Pazarlık Oranı                                 | 5%                 | 5%                    | 5%                | 5%                            | 5%                 | 5%                              | 5%                | 5%                  | 5%                |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                    | 5.130.000,00       | 9.500.000,00          | 11.447.500,00     | 15.675.000,00                 | 4.845.000,00       | 6.840.000,00                    | 8.217.500,00      | 9.785.000,00        | 20.662.500,00     |
| Brüt Alan (m²)                                 | 96,00              | 155,00                | 193,00            | 276,00                        | 130,00             | 140,00                          | 165,00            | 185,00              | 400,00            |
| Birim Fiyat (TL/m²)                            | 53.437,50          | 61.290,32             | 59.313,47         | 56.793,48                     | 37.269,23          | 48.857,14                       | 49.803,03         | 52.891,89           | 51.656,25         |
| Konum Karşılaştırması                          | Aynı Site          | Aynı Site             | Aynı Site         | Benzer                        | Kötü               | Kötü                            | Benzer            | Benzer              | Benzer            |
| Konum Şerefiyesi                               | 0,00%              | 0,00%                 | 0,00%             | 0,00%                         | 15,00%             | 10,00%                          | 0,00%             | 0,00%               | 0,00%             |
| Alan Karşılaştırması                           | Normal             | Normal                | Normal            | Normal                        | Normal             | Normal                          | Normal            | Normal              | Büyük             |
| Alan Şerefiyesi                                | 0,00%              | 0,00%                 | 0,00%             | 0,00%                         | 0,00%              | 0,00%                           | 0,00%             | 0,00%               | 5,00%             |
| Kat                                            | Ara Kat            | Ara Kat               | Ara Kat           | Ara Kat                       | Ara Kat            | Ara Kat                         | Ara Kat           | Ara Kat             | Ara Kat           |
| Kat Şerefiyesi                                 | 0,00%              | 0,00%                 | 0,00%             | 0,00%                         | 0,00%              | 0,00%                           | 0,00%             | 0,00%               | 0,00%             |
| Bina Yaşı                                      | Sıfır              | Sıfır                 | Sıfır             | Sıfır                         | 21-25              | 1-4                             | 5-10              | 5-10                | 5-10              |
| Bina Yaşı Şerefiyesi                           | 0,00%              | 0,00%                 | 0,00%             | 0,00%                         | 25,00%             | 5,00%                           | 10,00%            | 10,00%              | 10,00%            |
| Toplam Şerefiye                                | 0,00%              | 0,00%                 | 0,00%             | 0,00%                         | 40,00%             | 15,00%                          | 10,00%            | 10,00%              | 15,00%            |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)                 | 53.437,50          | 61.290,32             | 59.313,47         | 56.793,48                     | 52.176,92          | 56.185,71                       | 54.783,33         | 58.181,08           | 59.404,69         |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)</b> | <b>56.840,72</b>   |                       |                   |                               |                    |                                 |                   |                     |                   |

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 53.400 – 61.300 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut 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 işyerleri araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir.

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu**

| Emsal No | İlgili İletişim Bilgileri                                | Konum ve Niteliği                                                                                                                                  | Fiyat (TL) | Brüt Alan (M <sup>2</sup> ) | Birim Satış Fiyatı TL/M <sup>2</sup> |
|----------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1        | Turkuaz 24 Proje Geliştirme & Satışı<br>0 (543) 910 6995 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 135,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 2 odalı iş yerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 6.300.000  | 135                         | 45.267                               |
| 2        | Yuva Emlak & Gayrimenkul<br>0 (506) 062 01 75            | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 42,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 1 odalı iş yerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 2.500.000  | 42                          | 57.738                               |
| 3        | Mavera Projeleri<br>0 (531) 374 77 93                    | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 95,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 2 odalı iş yerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 9.640.000  | 95                          | 98.429                               |
| 4        | Berat Gayrimenkul & Danışmanlık<br>0 (533) 475 76 69     | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 150,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 2 odalı iş yerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 9.300.000  | 150                         | 60.140                               |
| 5        | Trendplus Emlak<br>0 (532) 347 42 35                     | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 43,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı 1 odalı iş yerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 3.850.000  | 43                          | 86.849                               |

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

| Emsal No                                                      | Emsal 1                     | Emsal 2                  | Emsal 3           | Emsal 4           | Emsal 5           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Emsalin Durumu                                                | Satılık                     | Satılık                  | Satılık           | Satılık           | Satılık           |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                         | Turkuaz 24 Proje Geliştirme | Yuva Emlak & Gayrimenkul | Mavera Projeleri  | Berat Gayrimenkul | Trendplus Emlak   |
| İlana Veren Tel. No.                                          | 0 (543) 910 69 95           | 0 (506) 062 01 75        | 0 (531) 374 77 93 | 0 (533) 475 76 69 | 0 (532) 347 42 35 |
| Satış Fiyatı (TL)                                             | 6.300.000                   | 2.500.000                | 9.640.000         | 9.300.000         | 3.850.000         |
| Pazarlık Oranı                                                | 3%                          | 3%                       | 3%                | 3%                | 3%                |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                                   | 6.111.000,00                | 2.425.000,00             | 9.350.800,00      | 9.021.000,00      | 3.734.500,00      |
| Zemin Kat Alanı                                               | 80,00                       | 42,00                    | 95,00             | 75,00             | 43,00             |
| Asma Kat Alanı                                                | 0,00                        | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| İndirgenmiş Asma Kat Alanı                                    | 50%                         | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Depo Alanı                                                    | 55,00                       | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| İndirgenmiş Depo Alanı                                        | 30%                         | 0,00                     | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Toplam Brüt Alan (m²)                                         | 135                         | 42                       | 95                | 150               | 43                |
| Zemine İndirgenmiş Alan                                       | 80                          | 42                       | 95                | 75                | 43                |
| Birim Fiyat (TL/m²)                                           | 45.267                      | 57.738                   | 98.429            | 60.140            | 86.849            |
| Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat                                | 76.388                      | 57.738                   | 98.429            | 120.280           | 86.849            |
| Konum Karşılaştırması                                         | Kötü                        | Kötü                     | Benzer            | İyi               | Kötü              |
| Konum Şerefiyesi                                              | 25,00%                      | 35,00%                   | 0,00%             | -10,00%           | 15,00%            |
| Alan Karşılaştırması                                          | Benzer                      | Benzer                   | Benzer            | Benzer            | Benzer            |
| Alan Şerefiyesi                                               | 0,00%                       | 0,00%                    | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| İç Yapı Karşılaştırması                                       | Kötü                        | Kötü                     | Benzer            | Benzer            | Kötü              |
| İç Yapı Şerefiyesi                                            | 20,00%                      | 40,00%                   | 0,00%             | 0,00%             | 10,00%            |
| Toplam Şerefiye                                               | 45,00%                      | 75,00%                   | 0,00%             | -10,00%           | 25,00%            |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)                                | 65.637                      | 101.042                  | 98.429            | 54.126            | 108.561           |
| Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)             | 110.762                     | 101.042                  | 98.429            | 108.252           | 108.561           |
| <b>Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)</b>                    | <b>85.559</b>               |                          |                   |                   |                   |
| <b>Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)</b> | <b>105.409</b>              |                          |                   |                   |                   |

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



### 6.3.2.Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı yöntemi ve mevcut imar durumları dikkate alınarak belirlenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik 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 parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan arsanın **toplam piyasa değeri 2.538.972.800,00-TL**, olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

### 6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %60,25 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **200.044,85 m<sup>2</sup>**'dir. İlgili ruhsatlara göre projenin yapı sınıfı **4/C** olup yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 4/C yapı sınıfının 12.450 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilinmektedir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak meskenlerin birim değerinin **18.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%60,25) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

#### 6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri **2.538.972.800,00-TL**

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: **2.169.486.398,25-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **4.708.459.198,25-TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı 37% olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

### 6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan konutların ilk yıl %30, ikinci yıl %40, üçüncü yıl %30, dükkanların ise ilk iki yıl satış yapılamayacağı üçüncü yıl %100'ü satışların tamamlanacağı ön görülmüştür. İlk yıl konutların birim değerinin **57.500,00 TL/m<sup>2</sup>** işyerlerinin ise **104.500,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %45 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **7.897.664.102,27-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

#### 6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının 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<sub>f</sub>): Özkaynak maliyeti

R<sub>f</sub>: Piyasa risksiz faiz oranı

E(R<sub>M</sub>): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 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 %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50 olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

### 6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **7.897.664.102,27-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **2.922.135.717,84-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **2.629.922.146,06-TL** değer takdir edilmiştir.

## 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 %40-%45 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25-%30 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik 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, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

### 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 2.538.972.800,00-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 4.708.459.198,25-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 7.897.664.102,27-TL ve Emlak Konut GYOL A.Ş. ye ait hisse değeri 2.922.135.717,84 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

### **8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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 taşınmazların üzerinde Meydan Başakşehir Projesi 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### **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**

Rapor konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” ve (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu

hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 9. SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine değerlendirme konusu gayrimenkul, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi sınırları içerisindeki parseller üzerinde yer alan Başakşehir Meydan 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.

|                                                    | DEĞER               |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri  | 4.708.459.198,25-TL |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri  | 5.650.151.037,90-TL |
| Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri     | 7.897.664.102,27-TL |
| Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Hisse Değeri       | 2.538.972.800,00-TL |
| Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hisse Değeri | 2.922.135.717,84-TL |

*\* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 25.12.2023: 1 USD = 29.3073 TL'dir*

*\*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

| Raporu Hazırlayan                                | Raporu Onaylayan                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ahmet Burak ÖZEL<br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | İlyas ÖNDER<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK Lisans No: 403716                            | SPK Lisans No: 409217                   |

## EKLER

- ❖ EK-1: TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2: DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3: TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-4: ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5: MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6: NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-7: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-8: İMAR DURUMU BELGELERİ
- ❖ EK-9: RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-10: SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-11: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-12: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-13: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ