



NİDAKULE ATAŞEHİR 4 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ DEĞER TESPİTİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-121

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
YÖNETİCİ ÖZETİ	i
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname.....	ii
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar.....	ii
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	6
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	9
3.3.3. Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4. Konut Fiyat Endeksi	10
3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1. İstanbul İli	11
3.4.2. Ataşehir İlçesi	13

4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	15
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	15
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgiler	16
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	16
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	16
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	17
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 .	17
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	17
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	17
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	17
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	17
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	18
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	18
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	18
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....	19
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	19
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1.	Pazar Yaklaşımı	19
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	19
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	20
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	20
6.1.	Değerleme Yöntemleri	20
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	20

6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller.....	22
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	25
6.4.	Maliyet Yöntemi.....	25
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	25
6.5.	Kira Çarpanı Yöntemi.....	25
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	26
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	26
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	26
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	26
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	26
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	26
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27
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.....	27
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	27
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	28
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.....	28
9.	SONUÇ	28
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
9.2.	Nihai Değer Takdiri	29
EKLER.....		29

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Rapor Tarihi ve Numarası	28.12.2023 / EMLKKNT-2023-121
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	18.12.2023
Taşınmazın Adresi	Küçükbakkalköy, Ulusoy Sok. No:3, Bağımsız Bölüm No :4 34750 Ataşehir/İstanbul
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parsel Nidakule Ataşehir projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölüm
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Dükkan
İmar Durumu	Değerleme konusu Kuzey Blok, 4 no.lu bağımsız bölüm 3334 ada 5 parsel “Sosyal Kültürel Tesis Alanı” KAKS: 1,50 Hmax:Serbest
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	54.640.300,00-TL
Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	65.568.360,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz 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 edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu 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 aşıkır 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 değişkenlik gösterebilir.

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

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 28.12.2023 tarihli, 121 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 18.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parsel Nidakule Ataşehir projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün, değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın 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 resmi 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 taşınmaz 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	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil 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 kayıtlarına göre İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parsel Nidakule Ataşehir projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölüm değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3334 Ada 5 Parsel Nidakule Ataşehir projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölüm 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

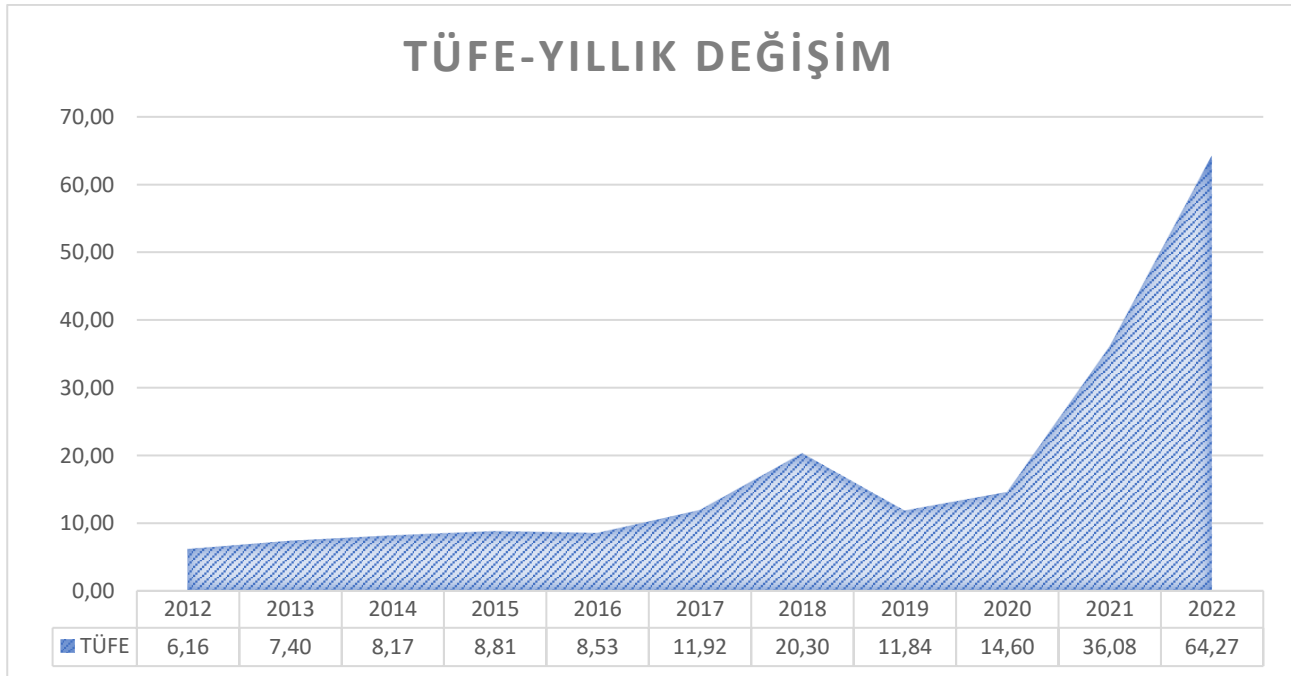
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

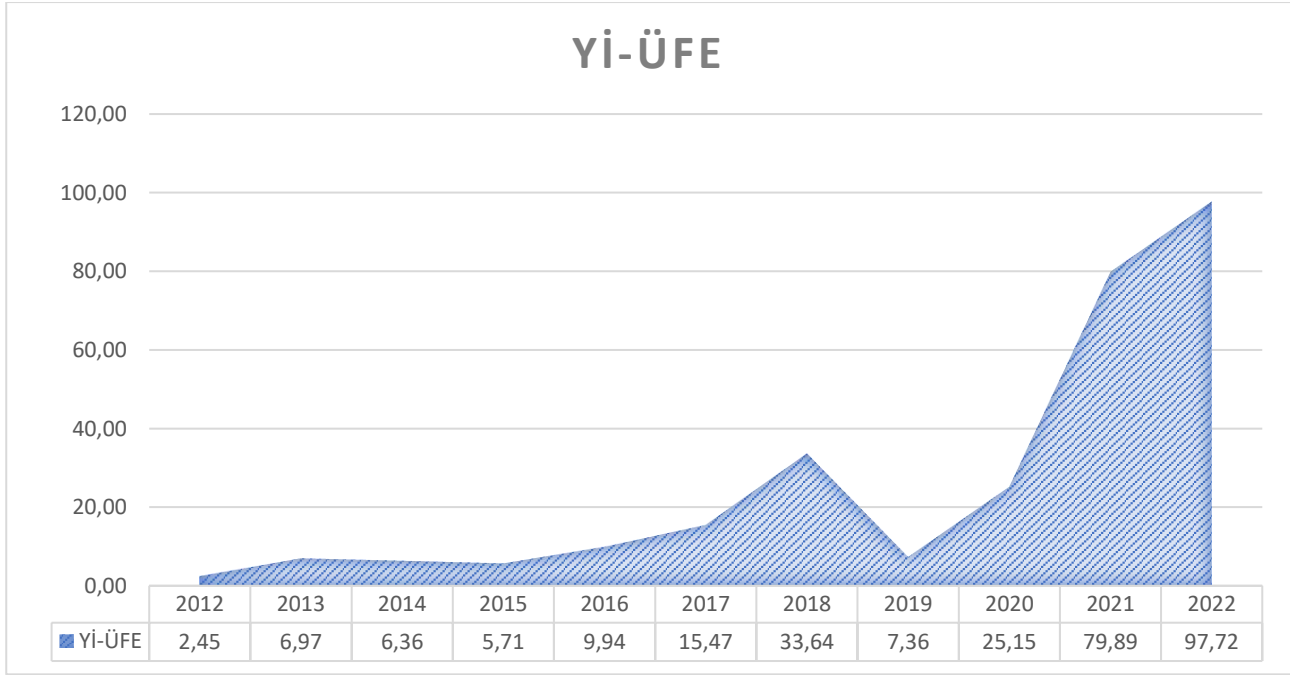
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar 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.



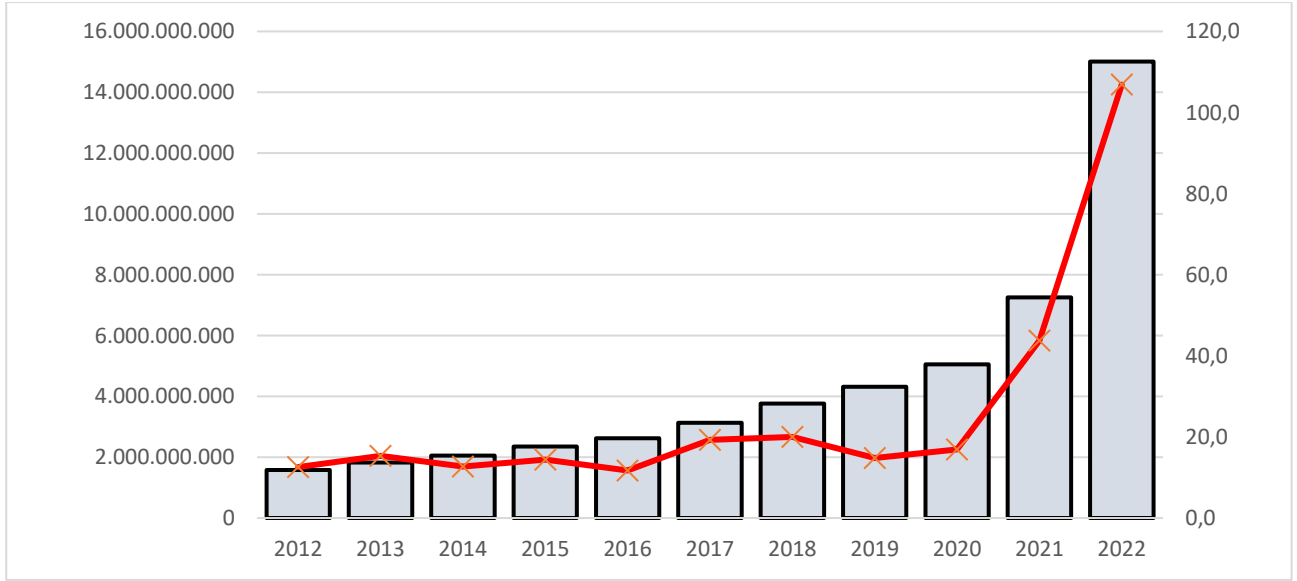
3.1.2.Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

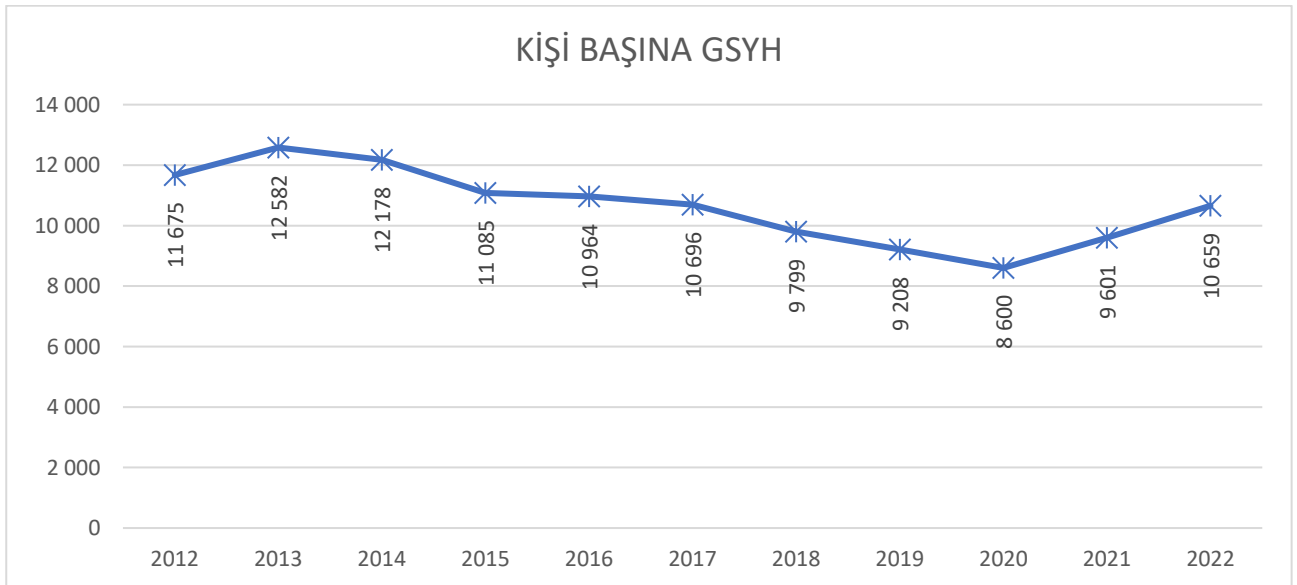
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

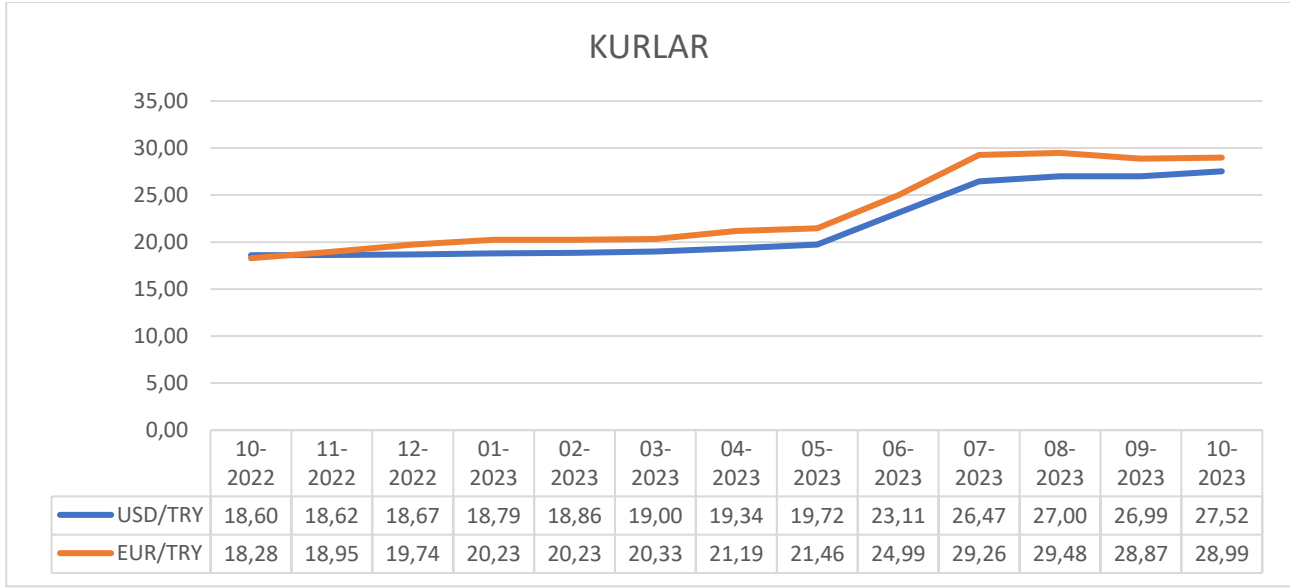


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH’da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



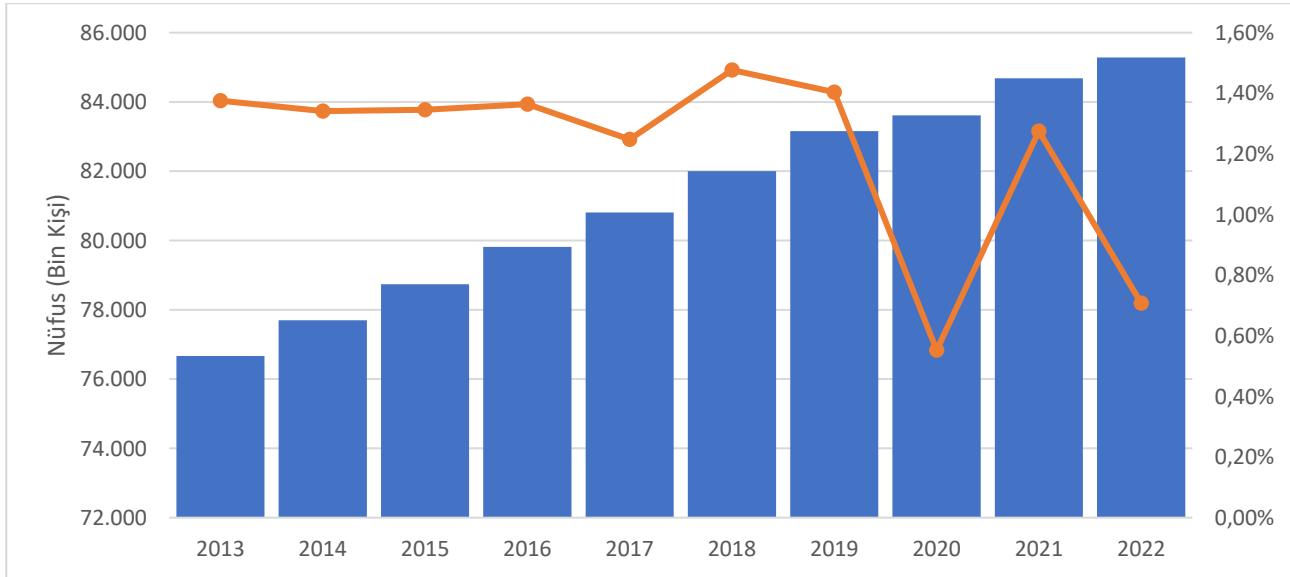
3.1.4.Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

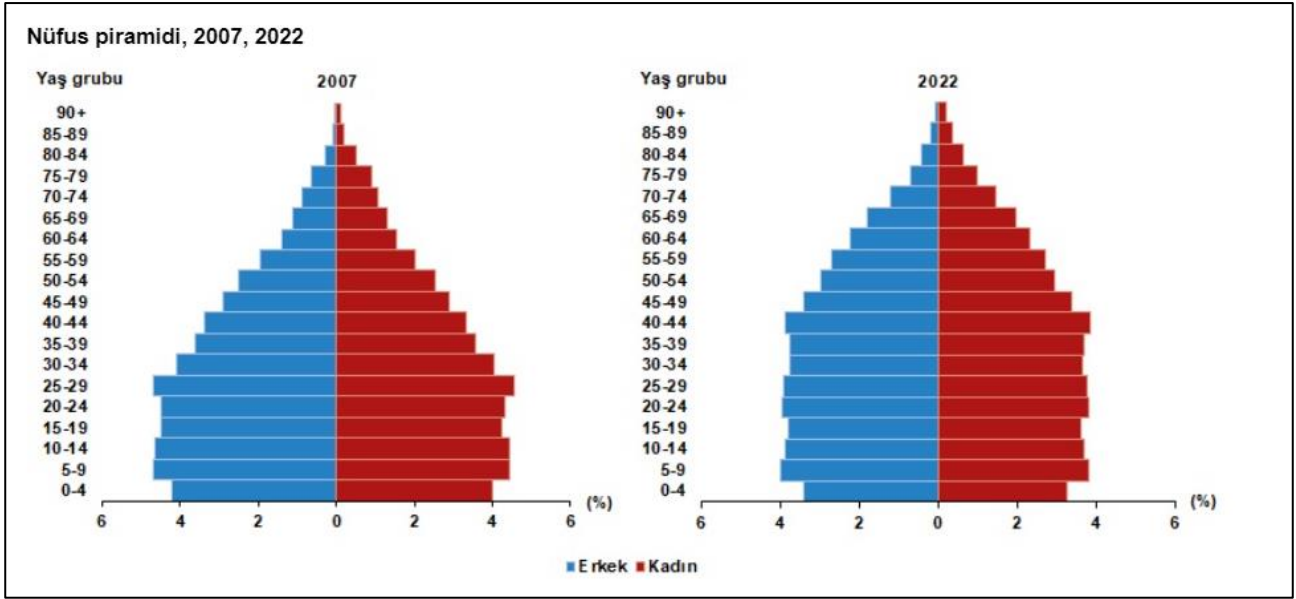


3.2. Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



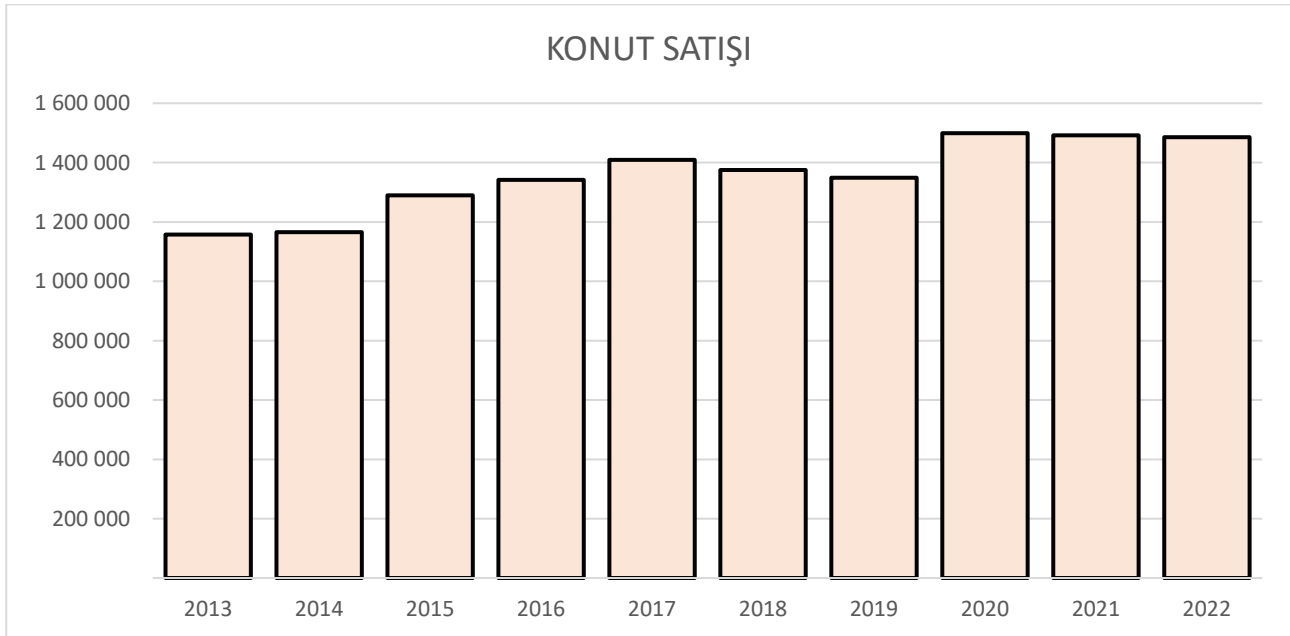
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşı yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



3.3. Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

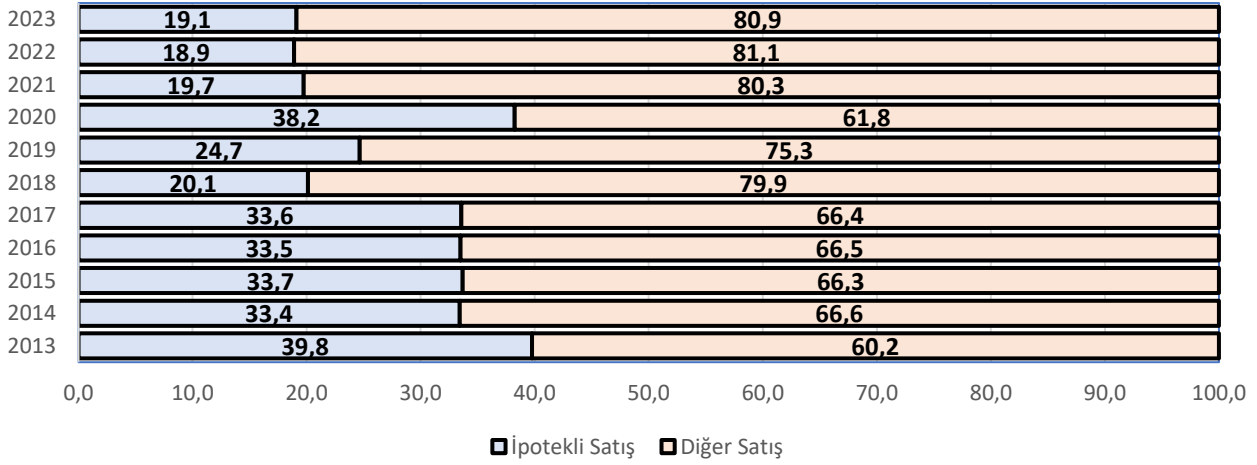
3.3.1. Konut Satış İstatistikleri

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



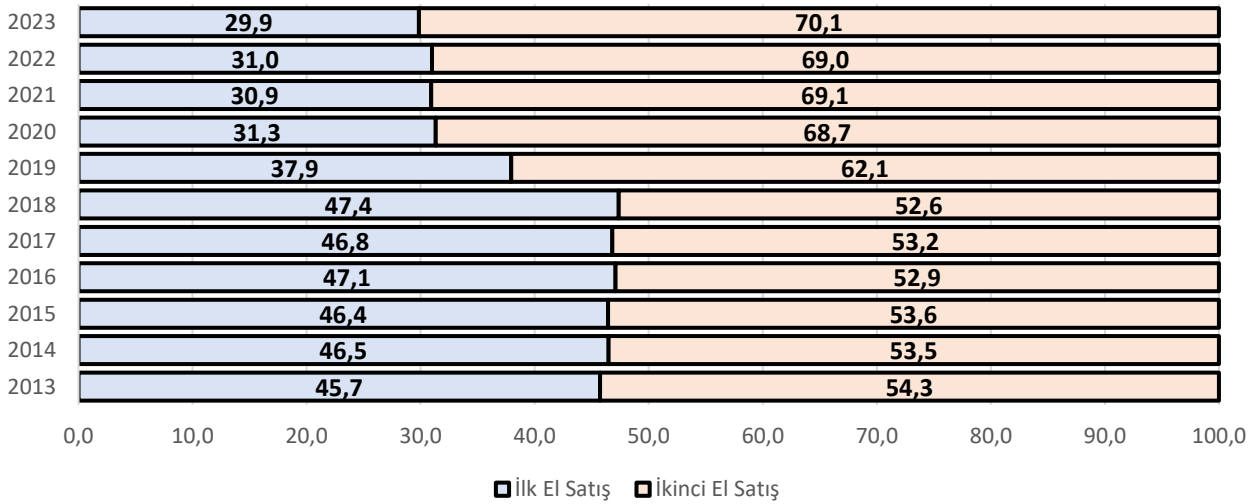
Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir.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

SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE



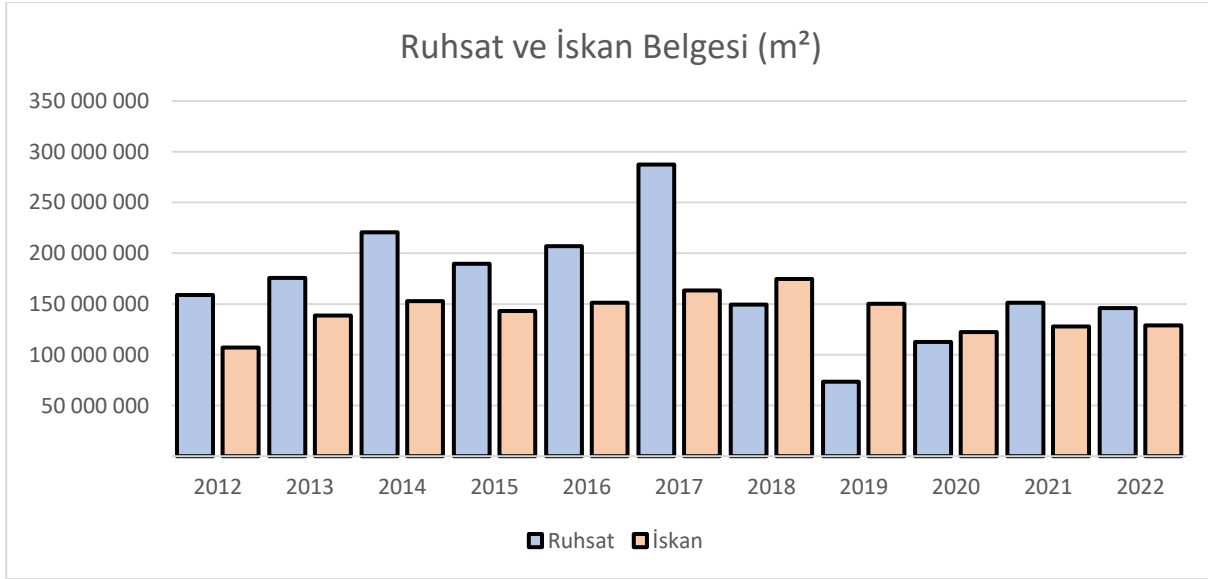
Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

SATIŞ DURUMUNA GÖRE



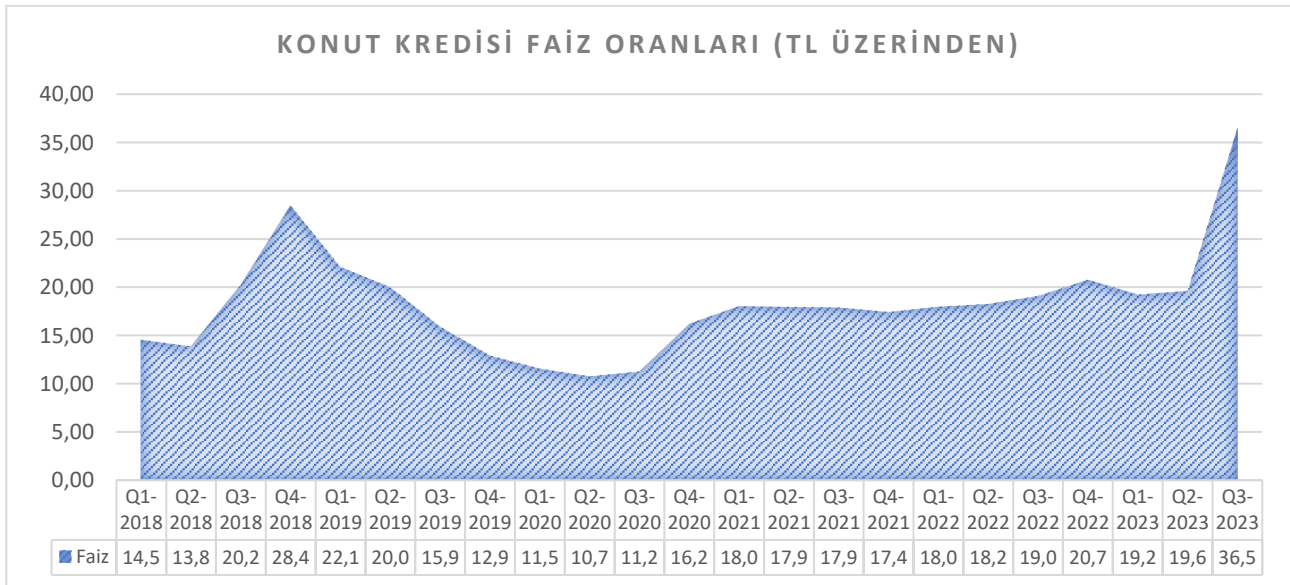
3.3.2.Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



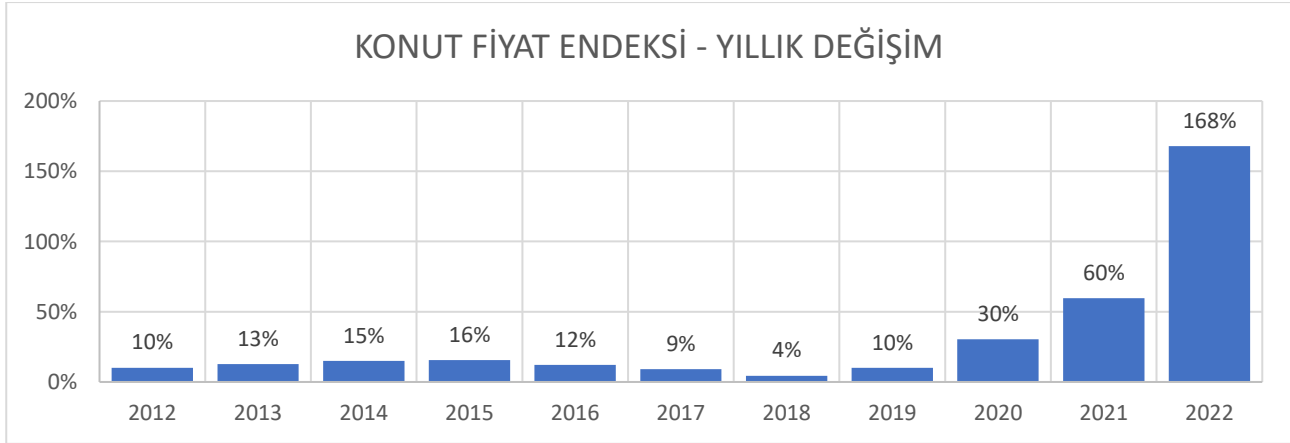
3.3.3. Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca 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.

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 km²'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.

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 restoranı 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. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2. Ataşehir İlçesi

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2022 itibarıyla nüfusu 423.127'tür ve 17 adet mahalleye sahiptir.



İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

Ataşehir ilçe sınırları içerisinde Bulvar 216, Palladium, Optimum, Brandium, Novada Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Ayrıca 2019 yılında kapılarını açan Metropol İstanbul ile Ataşehir, Avrupa'nın en yüksek binasına ev sahipliği yapmaktadır. Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır.

Halk arasında "Erenköy Gümrüğü" olarak bilinen Erenköy Gümrük Müdürlüğü Dudullu Caddesi üzerinde 328.960 m² alan üzerinde yer alır. Hâlen faaliyetine devam eden Müdürlüğün bir adet tasfiye ambarı, üç adet kaçak eşya ambarı, iki adet geçici depolama yeri ve yaklaşık 90.000 m²'lik TIR parkı mevcuttur. İçerenköy'de meyve-sebze hali yer alır.

2022 yılı itibarıyla ilçe sınırları içinde 28'i devlet, 76'sı özel 104 anaokulu, 22'si devlet, 36'sı özel 58 ilkokul, 19'u devlet, 31'i özel 50 ortaokul ve 24'ü devlet, 33'ü özel olmak üzere toplam 57 adet lise ve dengi eğitim kurumu bulunmaktadır. Yeditepe Üniversitesi 26 Ağustos Yerleşimi, Acıbadem Üniversitesi Kerem Aydınlar Yerleşimi, Fenerbahçe Üniversitesi Ataşehir Yerleşimi ile Adıgüzel Meslek Yüksek Okulu ilçe sınırları içindedir.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. O-2 ve O-4 otoyollarının kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT'nin 13, 13AB, 14ŞB, 16M, 19E, 19M, 21B, 256, 8M, 10A, 10E, 20Ü, 20K, 11M ve 20E hatları yolcu taşımaktadır.

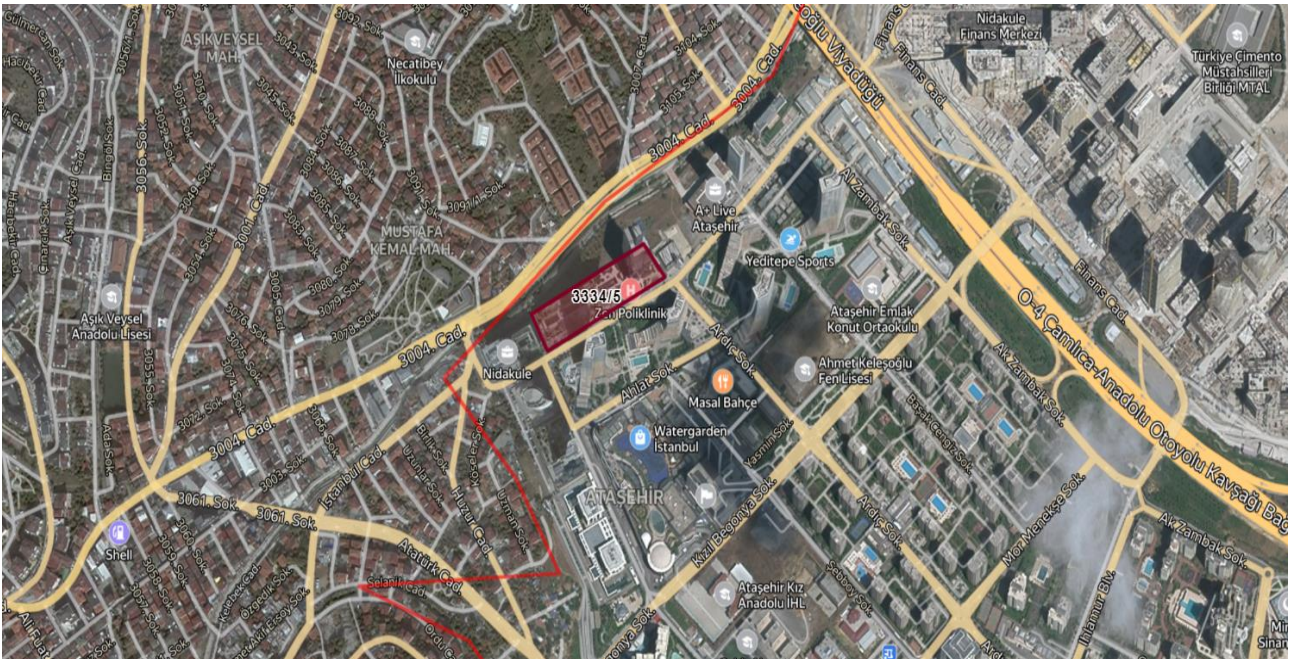
İlçeden iki metro hattı geçmektedir. Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metrosu'nun Yenisahra, Kozyatağı ve Bostancı istasyonları ilçenin güneyinde olup Kozyatağı istasyonu ilçeye bağlı İçerenköy sınırları içinde bulunmaktadır. İlçenin doğusundan geçen M8 (Bostancı – Parseller) Metro Hattı, 6 Ocak 2023'te hizmete girmiştir. İlçenin batısından geçecek olan M12 hattı inşa halinde, M13 hattı ise proje aşamasındadır.

Ataşehir ve Ferhatpaşa'dan Üsküdar'a karşılıklı minibüs seferleri vardır. Ataşehir'e bağlı olan Örnek ve Esatpaşa mahallerinden Kadıköy'e karşılıklı gece 01.00'e kadar minibüs vardır. Taksim ve Bostancı'ya dolmuş seferleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesinde konumlu 3334 ada 5 parsel üzerinde yer alan Nidakule Ataşehir Projesi, Asma Katlı Dubleks Dükkân vasıflı bağımsız bölümdür. Taşınmaz Begonya Sokak'a cephelidir. Taşınmaza ulaşım için O- 4 Otoyolu üzerinde Üsküdar Ataşehir istikametine ilerlerken Batı Şehir yönüne dönlür. Sokak üzerinde kuzeybatı yönde ilerledikten sonra Begonya Sokak ile bağlatışından sağa dönülerek taşınmaza ulaşılır.



Projede zemin katlar dükkan, bölge genelinde tüm katları ticari kullanılan yapılar olarak kullanılmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçla ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 5 km. mesafededir. Taşınmaza yakın konumda Watergarden AVM, İBB Deprem Parkı, İstanbul Finans Merkezi, Emlak Konut Ortaokulu, Ataşehir Belediyesi yer almaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgiler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Ataşehir
Mahallesi	Küçükbakkalköy
Zemin No	92967894
Ada No	3334
Parsel No	5
Yüzölçümü	13020.03 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	37 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Blok/Kat/Giriş-B.B.No	2. Bodrum+1.Bodrum/Bağ.Böl.No:4
Arsa Pay/Payda	7454/402182
Bağ. Böl. Nitelik	Asma Katlı Dupleks Dükkan
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse Pay / Payda	1/1
Bağımsız Bölüm Toplam M ²	241.31
Cilt / Sayfa No	533/527020
Tarih / Yevmiye No	06/05/2016-9605
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafımıza ibraz edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Ş/B/İ	AÇIKLAMA	TARİH	YEVİMİYE
Beyan	Yönetim Planı : 27/04/2016	06/05/2016	9605
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.	08/09/2016	17439

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada konu taşınmazın 'Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 06.12.2011 tarihinde ve 105776 sayılı Makam Oluru ile onaylanmış olan Ataşehir Toplu Konut Alanı Finans Merkezi Doğu Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel; Emsal:1.50, H:Serbest olan T1 lejantlı "Sosyal Kültürel Tesis Alanında" alanında kalmaktadır. PLAN NOTLARINA GÖRE:

“Sosyal ve kültürel tesis alanlarında E=1.50 olup her türlü özel kullanıma ait; konferans, toplantı, sergi, fuar, tiyatro, sinema salonları ile satış birimleri, opera, kreş, ticari fonksiyonlar, kafe, lokanta, yurt, huzurevi vb. kullanımlar yer alır.

İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır. Sosyal kültürel tesis alanlarında çekme mesafeleri içinde emsal harici 2 bodrum katı iskan edilebilir.”

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu 3334 ada 5 parsel; 13.020,03 m2 yüzölçümüne sahip, geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip, az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Nida Kule Ataşehir projesi yer almaktadır. Proje 37 katlı olarak inşa edilmiştir. Proje toplam 212 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina dış cephesi dış cephe cam kompozittir. Değerlemeye konu 4 no.lu bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu asma katlı dubleks dükkân olup satışa esas brüt kullanım alanı 496,73 m2'dir.

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

Değerleme konusu taşınmaz Nidakule Ataşehir Projesi kapsamında yer alıp asma katlı dubleks dükkân işyeri olarak kullanılmaktadır.

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

Takyidatla tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmaz değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

Rapor konusu taşınmaz üzerinde son üç yılda mülkiyetinde bir değişiklik olmamıştır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir. Ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul 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.

3334 ADA 5 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI											
Genel Bilgiler			İnşaat Alanı				Bağımsız Bölüm Sayısı			Kat Adedi	Yapı Sınıfı
Ada	Parsel	Blok	Ofis	Dükkan	Ortak Alan (Diğer)	Toplam	Ofis	Dükkan	Toplam		
3334	5	A KAPISI	38.664,00	6.759,00	58.790,00	104.213,00	188	18	206	38	IV-A

3334 ADA 5 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI											
Genel Bilgiler			İnşaat Alanı				Bağımsız Bölüm Sayısı			Kat Adedi	Yapı Sınıfı
Ada	Parsel	Blok	Ofis	Dükkan	Ortak Alan (Diğer)	Toplam	Ofis	Dükkan	Toplam		
3334	5	A KAPISI	38.510	6.574	50.282	95.366	191	21	212	38	IV-B

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde projenin inşaatı tamamlanmış olup, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren husus bulunmamaktadır.

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

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

Yapı ruhsatında yapı denetim firması bulunmamaktadır.

Rapor konusu parselde inşa edilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanunun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

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

Değerleme konusu taşınmaz Nidakule Ataşehir Projesinde yer alıp 4 no.lu bağımsız bölüm 2.bodrum katta konumlu asma katlı dubleks dükkân niteliğindedir.

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

Değerleme belirli projeye istinaden yapılmamıştır. Projede yer alan bağımsız bölüm için yapılmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde yer alan Nidakule Ataşehir Projesi için 23.06.2016 tarihinde S34A5D920750D belge numaralı B sınıfında enerji verimlilik sertifikası düzenlenmiştir.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur

olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikte uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer 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

Taşınmazın değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul 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 taşınmaz piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip ticari yapı emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

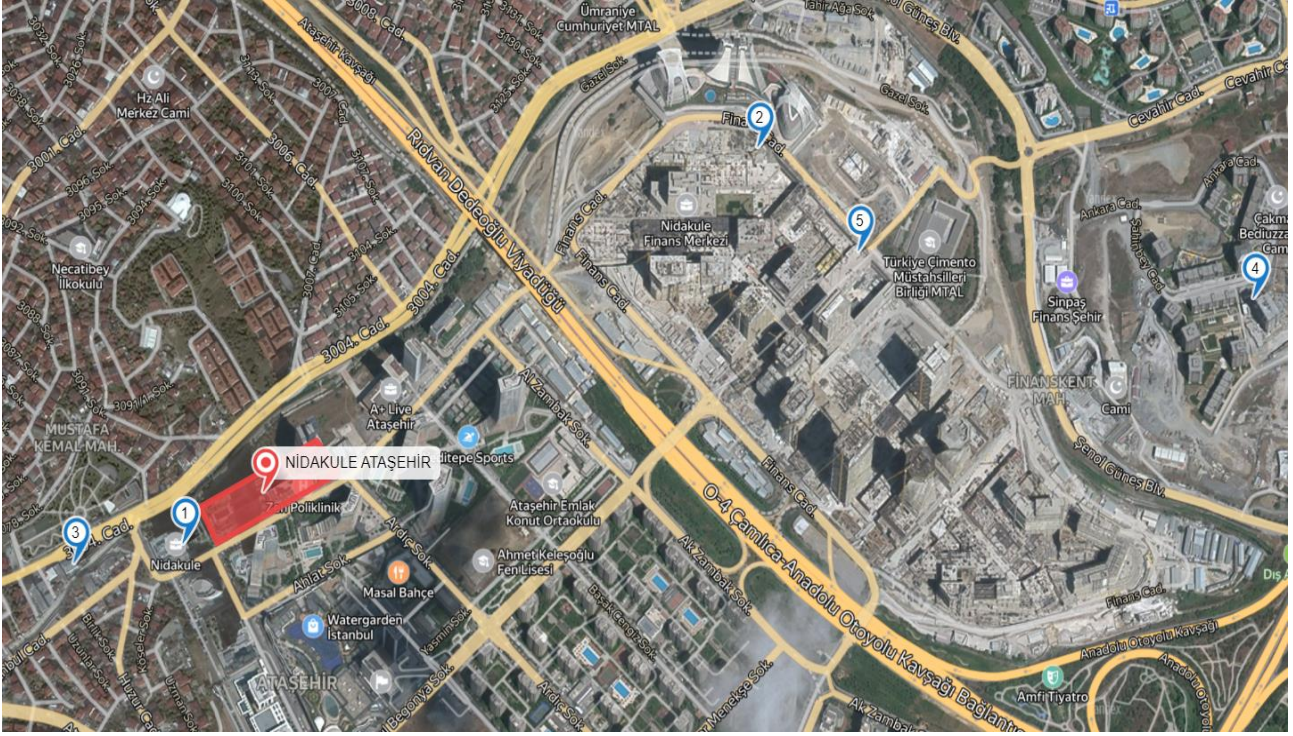
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Nitelikli Emsallerin Açıklama Tablosu

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Alan (M ²)	Birim Fiyatı (TL/M ²)
1	Ataşehir World 0 (535) 819 77 11	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 105,00 m2 brüt, 1 odalı bulunan dükkânın pazarlıklı payı bulunmaktadır.	15.000.000	105	142.857
2	Platin Atasehir 0 (533) 573 53 73	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 155,00 m2 brüt, 1 odalı bulunan dükkânın pazarlıklı payı bulunmaktadır.	23.000.000	155	148.387
3	Remax Yıldız 0 (532) 217 32 72	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 440,00 m2 brüt, 3 odalı bulunan dükkânın pazarlıklı payı bulunmaktadır.	77.000.000	440	175.000
4	Remax Arena 0 (533) 314 97 94	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 157,00 m2 brüt, 1 odalı bulunan dükkânın pazarlıklı payı bulunmaktadır.	25.000.000	157	159.235
5	Platin Atasehir 0 (533) 573 53 73	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 145,00 m2 brüt, 1 odalı bulunan dükkânın pazarlıklı payı bulunmaktadır.	23.000.000	145	158.620

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerin 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	Ataşehir World	Platin Atasehir	Remax Yıldız	Remax Arena	Platin Atasehir
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 819 77 11	0 (533) 573 53 73	0 (532) 217 32 72	0 (533) 314 97 94	0 (533) 573 53 73
Satış Fiyatı (TL)	15.000.000,00	23.000.000,00	77.000.000,00	25.000.000,00	23.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.750.000,00	19.550.000,00	65.450.000,00	21.250.000,00	19.550.000,00
Zemin Kat Alanı	105,00	155,00	440,00	157,00	145,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	105,00	155,00	440,00	157,00	145,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	105,00	155,00	440,00	157,00	145,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	121.428,57	126.129,03	148.750,00	135.350,32	134.827,59
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	-20,00%	-10,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Benzer	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-10,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	109.285,71	100.903,23	119.000,00	108.280,25	107.862,07
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	109.066,25				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Nitelikli Emsallerin Açıklama Tablosu

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Kira (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Kira Fiyatı (TL/M ²)
1	Vizyon&Çınar Emlak 0 (532) 246 64 68	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede bulunan 180 m ² 1 odalı, dükkânın kirasında pazarlık payı bulunmaktadır.	180.000	270	667
2	Goldsay Gayrimenkul 0 (532) 668 58 67	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede bulunan 140 m ² 1 odalı, dükkânın kirasında pazarlık payı bulunmaktadır.	78.000	140	557
3	Mutluolun 0 (533) 354 84 50	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede bulunan 135 m ² 1 odalı, dükkânın kirasında pazarlık payı bulunmaktadır.	125.000	135	926
4	Finans Şehir Expert 2.Elde Tek Yetkili 0 (553) 707 96 93	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede bulunan 172 m ² 1 odalı, dükkânın kirasında pazarlık payı bulunmaktadır.	150.000	172	872

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
İlan Veren Kurum/Kişi	VİZYON&ÇINAR EMLAK	GOLDSA GAYRİMENKUL	MUTLUOLUN	FİNANS ŞEHİR EXPERT 2.ELDE TEK YETKİLİ
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 246 64 68	0 (532) 668 58 67	0 (533) 354 84 50	0 (553) 707 96 93
Satış Fiyatı (TL)	180.000,00	78.000,00	125.000,00	150.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	153.000,00	66.300,00	106.250,00	127.500,00
Zemin Kat Alanı	200,00	50,00	135,00	172,00
Asma Kat Alanı	70,00	45,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	45,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m²)	270,00	140,00	135,00	172,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m²)	235,00	86,00	135,00	172,00
Birim Fiyat (TL/m²)	651,06	770,93	787,04	741,28
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	-20,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-10,00%	-15,00%	-10,00%	-10,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-25,00%	-30,00%	-20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	585,96	578,20	550,93	593,02
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	577,03			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkân Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip dükkân nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık dükkânların ortalama birim değerinin 107.800-120.000 TL/m² arasında olduğu, kiralık dükkânların ortalama birim değerinin 550,00-593,00 TL/m² arasında olduğu** sonucuna ulaşılmıştır. Rapora konu taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **54.640.300,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmaz kat mülkiyetine geçtiği için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmaz kat mülkiyetine geçtiği için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim kira değeri= Rapora konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri / Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı x Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerlendirme konusu taşınmaz için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerlendirme konusu taşınmaz gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede dükkân nitelikli taşınmazlar için **kira çarpanı 192 ay** tespit edilmiş ve değerlemede kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 4 no.lu bağımsız bölümün **Taşınmaz Değeri 54.838.992,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz için kira tespiti yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazın tamamı için hazırlanmıştır. Taşınmaz kat mülkiyetli bağımsız bölüm olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **54.838.992,00-TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 54.640.300,00-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

8.2. Yasal Gerekliklerin 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, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliklerin 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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın 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 taşınma arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve hali dükkan nitelikli yapıdır.

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 raporunun konusu herhangi bir 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

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bina 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 İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3334 ada 5 parsel üzerinde yer alan Nidakule Ataşehir asma katlı dubleks dükkan 4 no.lu bağımsız bölümün mevcut durum 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 Tebliği” 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 gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, imar durumu, 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 taşınmazın 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 aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	DEĞER
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	54.640.300,00-TL
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	65.568.360,00-TL

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2023: 1 USD = 29.4944 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 TAHSİS ALAN LİSTESİ
- ❖ EK-6 TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-7 İMAR DURUMU BELGELERİ
- ❖ EK-8 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-9 ENERJİ KİMLİK BELGESİ
- ❖ EK-10 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ