



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2024.EGYO.16

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.16
Raporun Konusu	İstanbul, Ataşehir, Barbaros, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel, 3384 Ada 4 Parsel ve 3385 Ada 2 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul, Ataşehir, Barbaros, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel, 3384 Ada 4 Parsel ve 3385 Ada 2 Parsel olan 5 Adet Arsa Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Altmışsekiz (68) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

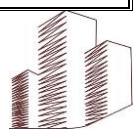


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	14
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	20
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	20
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	20
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22



4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	27
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	28
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	28
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	31
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	31
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	33
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	33
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	33
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	33
6. SONUÇ	35
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	35
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	35
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	36
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.16 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Barbaros Mahallesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel, 3384 Ada 4 Parsel ve 3385 Ada 2 Parsel Ataşehir / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel, 3384 Ada 4 Parsel ve 3385 Ada 2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Arsa
İmar Durumu	Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel ile 2684 ada 10 parsel "Yol" lejantında kalmaktadır. Taşınmazlardan 3382 ada 2 parsel "Temel Eğitim Alanı", taşınmazlardan 3384 ada 4 parsel "Cami Alanı" ve 3385 ada 5 parsel "Spor Alanı" lejantı içerisinde yer almakta, E:0.60 ve Hmax: Avan Proje şeklinde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 430.973.023,75 ₺ (Dörtüzyötuzmilyon Dokuzyetmişüçbin Yirmiüç Türk Lirası Yetmişbeş Kuruş)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 474.070.326,13 ₺ (Dörtüzyetmişdörtmilyon Yetmişbin Üçyüzymialtı Türk Lirası Onüç Kuruş)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri (EKGYO Payı)	TOPLAM: 104.351.385,15 ₺ (Yüzdörtmilyon Üçyüzellibirbin Üçyüzseksenbeş Türk Lirası Onbeş Kuruş)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri (EKGYO Payı)	TOPLAM: 114.786.523,67 ₺ (Yüzondörtmilyon Yediyüzseksenaltıbin Beşyüzymüç Türk Lirası Altmışyedi Kuruş)
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazlar olan Barbaros, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel, 3384 Ada 4 Parsel ve 3385 Ada 2 Parsel mahallen kısmen boş kısmen üzerinde prefabrik yapıların olduğu arazidir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.16

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.16

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros mahallesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel olan "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel olan "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel olan "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak 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.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

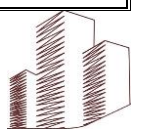
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Barbaros mahallesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel Olan "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" Vasıflı Taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel Olan "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" Vasıflı Taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel Olan "Arsa (Spor Alanı)" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup, hem coğrafi hem kültürel, hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak, hem geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.



İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Tarihi Özellikler: İstanbul, tarih boyunca üç büyük imparatorluğun başkenti olmuştur. Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu ve Osmanlı İmparatorluğu şehirdeki tarihî yapılar, bu uzun geçmişin izlerini taşır ve İstanbul'u dünyanın en önemli tarihi ve kültürel merkezlerinden biri kılar. Roma ve Bizans Dönemi; MÖ 7. yüzyılda Antik Yunanlılar tarafından kurulan Byzantion adıyla ilk yerleşimin temelleri atılmıştır. Roma İmparatoru I. Konstantin'in 330 yılında şehri başkent yapmasıyla, şehrin adı Konstantinopolis olarak değiştirilmiş ve Roma İmparatorluğu'nun başkenti haline gelmiştir. 1453'te Osmanlı İmparatorluğu'nun İstanbul'u fethetmesiyle birlikte şehir, Konstantinopolis'in yerine İstanbul adını almış ve Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur. Bizans ve Osmanlı İmparatorlukları, İstanbul'un mimari, kültürel ve dini yapısının şekillenmesinde büyük rol oynamıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Süleymaniye Camii gibi yapılar bu dönemlerin en önemli örneklerindendir. Osmanlı Dönemi; 1453'teki fetih, İstanbul'u Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti yapmış ve şehrin kültürel ve dini yapısı yeniden şekillenmiştir. Osmanlı dönemi İstanbul'u, Batı ve Doğu'nun birleşim noktası olarak farklı kültürlerin etkileşimde bulunduğu, büyük bir sanayi, bilim ve kültür merkezi haline gelmiştir. Özellikle, Ayasofya'nın camiye dönüştürülmesi, Topkapı Sarayı'nın inşa edilmesi ve Süleymaniye Camii gibi yapılar, İstanbul'un dünya çapında tanınan simgeleri olmuştur. 1923'te Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte, İstanbul, Türkiye'nin kültürel, ticari ve finansal başkenti olarak varlığını sürdürmeye devam etmiştir. Ancak başkent Ankara'ya taşındığı için İstanbul'un siyasi rolü değişmiştir. Bununla birlikte, şehri modernleştirme çabaları, şehrin silüetini dönüştürmüş ve hızla endüstrileşme süreci başlamıştır.

Ekonomik Özellikler: İstanbul, Türkiye'nin ekonomik motoru olmasının yanı sıra, dünyanın da önemli ekonomik merkezlerinden biridir. İstanbul'un sahip olduğu doğal limanlar, finansal altyapı, üretim kapasitesi ve sanayi potansiyeli, şehri hem yerel hem de uluslararası düzeyde kritik bir ekonomik merkez yapmaktadır.

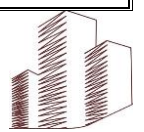
Sanayi ve Üretim: İstanbul, Türkiye'nin sanayi üretiminin büyük bir kısmını gerçekleştiren şehirlerin başında gelir. Şehirdeki organize sanayi bölgeleri (OSB'ler) ve serbest ticaret bölgeleri, büyük ve küçük ölçekli işletmelerin faaliyet gösterdiği alanlardır. İstanbul, özellikle tekstil, otomotiv, gıda, kimya, elektronik, inşaat gibi sanayi alanlarında yüksek üretim kapasitesine sahiptir. Şehirdeki sanayi tesisleri, Türkiye'nin ihracatında büyük rol oynamaktadır.

Finans ve Ticaret: İstanbul, Türkiye'nin finansal merkezi olup, Borsa İstanbul (BIST), İstanbul Finans Merkezi (İFM) gibi yapılarla küresel finansal piyasalarda yer edinmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve birçok büyük yerli ve yabancı banka İstanbul'da yerleşiktir. Ayrıca, İstanbul'da bulunan büyük alışveriş merkezleri, perakende sektörü ve küçük işletmeler, şehri ticaretin merkezine dönüştürmüştür.

Turizm: İstanbul, tarihi zenginlikleri, kültürel mirası ve coğrafi konumu sayesinde dünyanın en çok turist çeken şehirlerinden biridir. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Kapalıçarşı, Galata Kulesi gibi turistik mekanlar, İstanbul'a olan ilginin başlıca nedenlerindendir. Ayrıca, şehirdeki modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve restoranlar, İstanbul'u sadece kültürel değil aynı zamanda modern bir turizm merkezi de yapmaktadır. İstanbul'un turizm sektörüne katkısı, şehre büyük ekonomik faydalar sağlamaktadır.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İstanbul, tarihi boyunca farklı etnik gruplara ve dini inançlara ev sahipliği yapmış, bu çeşitliliğiyle dünya kültürüne önemli katkılar sağlamıştır. Bu çok kültürlü yapısı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendirirken, şehri dinamik ve farklı yaşam biçimlerinin kesişim noktası yapmaktadır.

Halk Yapısı ve Etnik Çeşitlilik: İstanbul, çok etnikli yapısı ile dikkat çeker. Türkler, Kürtler, Araplar, Yunanlılar, Ermeniler, Çerkesler, Lazlar ve Yahudiler gibi farklı etnik kökenlere sahip gruplar, İstanbul'un sosyal yapısını oluşturan önemli unsurlardır. Şehirde, Hristiyanlık ve İslamiyet gibi büyük dinlere mensup toplulukların yanı sıra, Yahudi, Hindu ve diğer inançlara sahip topluluklar da yaşamaktadır. Bu etnik ve dini çeşitlilik, İstanbul'u hem kültürel hem de sosyal açıdan zenginleştiren bir faktördür. İstanbul, Türkiye'nin en büyük göç alan şehri olup, kırsal alanlardan gelen göçmenler ve uluslararası göç, şehri sürekli olarak yeniden şekillendiren bir dinamik oluşturmıştır. İç göç nedeniyle İstanbul'un nüfusu hızla artmış ve bu da şehirdeki altyapı, eğitim, sağlık ve diğer sosyal hizmetler gibi alanlarda baskılar oluşturmıştır.



Modernleşme ve Sosyal Sorunlar: İstanbul, hızla modernleşen bir şehir olmakla birlikte, bu süreç beraberinde bazı sosyal eşitsizlikleri ve sorunları da getirmiştir. Zenginlik ile yoksulluk arasındaki uçurum, gecekondu ve yoksul mahalleler ile lüks semtler arasındaki derin uçurumlar, İstanbul'un en büyük sosyal sorunlarından biridir. Özellikle şehrin merkezine yakın olan semtlerde yaşayan yüksek gelirli kesim ile uzak semtlerde ve kıyı bölgelerinde yerleşen düşük gelirli sınıflar arasındaki eşitsizlik, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren önemli bir unsurdur. Bu eşitsizlik, altyapı hizmetlerinden eğitim ve sağlık hizmetlerine kadar pek çok alanda kendini gösterir. İstanbul'daki hızlı ve düzensiz kentleşme, özellikle gecekondulaşma, çevresel sorunlar, trafik sıkışıklığı ve yaşam standartlarındaki dengesizlikler gibi olgular, şehrin günlük yaşamını zorlu hale getiren faktörler arasında yer almaktadır.

Eğitim ve Kültürel Altyapı: İstanbul, Türkiye'nin eğitim alanındaki en önemli merkezlerinden biridir. Şehirdeki üniversiteler, hem yerli hem yabancı öğrenciler için önemli bir eğitim fırsatı sunmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi dünya çapında tanınan üniversiteler, şehri sadece bir ticaret ve kültür merkezi değil, aynı zamanda bir eğitim merkezi yapmaktadır. Bunun yanı sıra, İstanbul'da bulunan kültürel ve sanatsal etkinlikler, tiyatrolar, konserler, sergiler ve festivaller de şehri kültürel anlamda zenginleştirmektedir. İstanbul Modern, Pera Müzesi, Sakıp Sabancı Müzesi gibi kurumlar, şehre hem yerli hem de uluslararası sanatçıların eserlerini sergileyen önemli kültürel merkezler kazandırmaktadır.

Kültürel Zenginlik ve Geleneksel Yapı: İstanbul'un çok kültürlü yapısı, geleneksel Türk kültüründen, Osmanlı İmparatorluğu'nun zengin mirasına, Bizans döneminin etkilerine kadar geniş bir kültürel çeşitliliği kapsar. Bu kültürler, şehri hem tarihsel hem de modern anlamda şekillendiren önemli unsurlardır. İstanbul'da farklı etnik grupların geleneksel müzikleri, dansları, yemekleri, bayramları ve dini kutlamaları birbirine entegre olmuş, şehre özgün bir kültürel mozaik kazandırmıştır. Özellikle İstanbul'un yemek kültürü, Osmanlı mutfağından günümüze kalan yemeklerin modern yorumlarıyla zenginleşmiş, şehrin en belirgin kültürel özelliklerinden biri haline gelmiştir.

Nüfus: İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ili olup, nüfus açısından büyük bir çeşitliliğe sahiptir. 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık 16 milyon civarındadır ve bu sayı, şehri dünyanın en büyük megakentlerinden biri yapmaktadır. Nüfus artışı ve yoğun göç, İstanbul'un hem fırsatlar hem de zorluklarla dolu dinamiklerini şekillendirir. İstanbul, genç nüfus açısından da önemli bir şehir olup, bu genç nüfus şehri hem dinamik kılmakta hem de çeşitli sosyal sorunları tetiklemektedir. İstanbul'un nüfusunun önemli bir kısmı 30 yaş altındadır, bu da şehri genç iş gücü, eğitilmiş nüfus ve inovasyon potansiyeli açısından cazip kılmaktadır. Gençlerin şehirdeki yaşam tarzı, tüketim alışkanlıkları ve teknoloji kullanımı, İstanbul'un sosyal yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Ancak genç nüfusun artan talepleri, özellikle eğitim, barınma ve istihdam gibi alanlarda yeni sosyal sorunlara yol açmaktadır. İstanbul, aynı zamanda uluslararası göçün merkezi olmuştur. Başta Ortadoğu, Afrika ve Asya'dan gelen göçmenler olmak üzere, İstanbul'a yönelik yabancı göçü her geçen yıl artmaktadır. Savaşlar, ekonomik zorluklar ve politik baskılardan dolayı İstanbul, göçmenlerin yeni yaşam alanı haline gelmiştir. Bu durum, şehirdeki etnik çeşitliliği artırırken, aynı zamanda göçmenlerin entegrasyonu ve sosyal uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul'un nüfus artışı, büyük ölçüde iç göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'nin diğer illerinden İstanbul'a yönelik sürekli göç, şehrin nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmaktadır. Bu yoğun göç, İstanbul'un altyapı sistemleri, konut, ulaşım, sağlık, eğitim gibi temel hizmetler üzerinde ciddi baskılar oluşturmıştır. İstanbul'un hızla büyüyen nüfusu, şehri dünyanın en yoğun nüfuslu metropollerinden biri yapmaktadır. 1950'lerden itibaren hızla artan nüfus, şehri yerleşim ve sosyal altyapı açısından daha karmaşık hale getirmiştir.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İstanbul'daki nüfus yoğunluğu, şehrin farklı semtlerinde değişiklik gösterir. Şehir merkezinde ve Boğaziçi'ne yakın semtlerdeki yaşam daha pahalı ve daha uzak ilçelerdeki yaşam koşulları genellikle daha mütevazıdır. Zeytinburnu, Bağcılar, Esenler gibi semtler, işçi sınıfı ve göçmen nüfusunun yoğun olduğu bölgelerken, Nişantaşı, Bebek, Etiler gibi bölgelerde daha yüksek gelir gruplarının yaşamaya başladığı, lüks konut projelerinin yaygın olduğu semtler bulunmaktadır. Bu coğrafi ve demografik farklar, şehrin sosyal yapısını farklı katmanlara ayırmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: İstanbul, dünyanın en büyük metropollerinden biri olarak ulaşım altyapısı açısından önemli bir karmaşıklığa sahiptir. Şehri hem kara hem deniz hem de hava yolları ile birbirine bağlayan geniş bir ulaşım ağı bulunur. İstanbul'da kara ulaşımı, yoğun nüfus ve sürekli artan trafik nedeniyle büyük bir zorluk teşkil etmektedir. İstanbul'daki trafik sıkışıklığı, günlük yaşamı olumsuz etkileyen en önemli sorunlardan biridir. Ancak bu sorunu aşmak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından büyük ulaşım projeleri yürütülmektedir. İstanbul'daki karayolu altyapısı, otoyollar, köprüler, viyadükler ve tünellerle genişletilmiştir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Selim Köprüsü gibi köprüler, Asya ile Avrupa arasındaki kara yolunu birbirine bağlayan kritik ulaşım hatlarıdır. İstanbul'da toplu taşıma, şehri günlük olarak gezmek ve çalışmak için temel bir ulaşım aracıdır. Metro, tramvay, metrobüs, otobüs, vapur ve taksiler şehirdeki ulaşım ağını oluşturur. Özellikle metro ve metrobüs hatları, İstanbul'un yoğun nüfusuna hizmet verebilmek adına sürekli olarak genişletilmektedir. 2013'te faaliyete geçen Marmaray projesi, İstanbul'u hem kara hem deniz hem de demir yolu ile birbirine bağlayarak ulaşımı daha verimli hale getirmiştir. İstanbul'un ulaşım altyapısı, şehirdeki göç,



yerleşim ve ekonomik hareketliliği destekleyen önemli bir faktördür. İstanbul, uluslararası hava taşımacılığında da önemli bir aktarmadır. İstanbul Havalimanı (IGA), dünyanın en büyük havalimanlarından biri olup, hem Türkiye'nin hem de Avrupa'nın en işlek havalimanlarından biridir. Havalimanı, İstanbul'un uluslararası bağlantılarını güçlendirirken, şehri küresel ticaretin ve turizmin merkezi haline getiren bir faktör olmuştur.



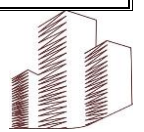
Ataşehir İlçesi:

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ve hızla gelişen bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsü kazanarak, özellikle finans ve ticaret alanlarında büyük bir ivme kazanmıştır. İstanbul Finans Merkezi gibi projelerle ekonomik olarak önemli bir merkez haline gelmiş, genç ve dinamik nüfusu ile dikkat çekmiştir. Alışveriş merkezleri, kültürel etkinlikler ve sosyal olanaklar açısından zengin olan Ataşehir, çok kültürlü yapısı ile modern yaşamı geleneksel kültürle harmanlamaktadır. Ulaşım açısından, TEM Otoyolu ve metro hatlarına yakınlığı, ilçeyi ulaşım açısından stratejik bir konuma getirmiştir. Hem modern altyapısı hem de yaşam kalitesi ile Ataşehir, İstanbul'un önemli ve cazip ilçelerinden biridir.

Konumsal Özellikler: Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsü kazanmış ve hızla gelişen bir bölge olmuştur. Ataşehir, kuzeyde Üsküdar, doğuda Maltepe, batıda Kadıköy ve güneyde Sultanbeyli ilçeleri ile komşudur. İstanbul'un merkezi iş alanlarına yakınlığı ve modern yaşam olanaklarıyla dikkat çeker. İlçe, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü gibi önemli kara yolu bağlantılarına da kolay erişim sağlar. Ayrıca, İstanbul'un önemli alışveriş ve iş merkezlerinden biri olan Levent ve Maslak'a yakınlığı, Ataşehir'i cazip kılmaktadır.

Tarihi Gelişim: Ataşehir, tarihi açıdan çok eski bir yerleşim yeri olmamakla birlikte, özellikle 1990'lı yıllardan sonra hızla gelişmeye başlamıştır. 1980'ler ve 1990'larda bölgede arazi değerlerinin artmasıyla birlikte konut ve ticaret merkezi projeleri ön plana çıkmıştır. Ataşehir'in ilçe statüsü kazanması 2008 yılında olmuş, ardından belediye hizmetleri ve altyapı projeleri hızlanmıştır. Öncelikle konut projeleri ve ofis binaları inşa edilmiş, bu da ilçenin modern ve çağdaş bir yapıya bürünmesine olanak sağlamıştır. Ataşehir, başlangıçta tarım arazisi ve köy yerleşim alanları ile tanınırken, zamanla büyük projelerin yapılması ve kentsel dönüşüm çalışmaları ile bir çekim merkezi haline gelmiştir.

Ekonomik Yapı: Ataşehir, İstanbul'un önemli finans merkezlerinden biri olma yolunda hızla ilerlemektedir. İlçede, çok sayıda banka, finans şirketi, sigorta şirketi ve gayrimenkul ofisi bulunmaktadır. Özellikle İstanbul Finans Merkezi (İFM) projesi, ilçenin ekonomik yapısını şekillendiren en önemli unsurlardan biridir. Bu projeyle, Ataşehir, Türkiye'nin finans sektörünün merkezi olmayı hedeflemektedir. Bunun yanı sıra, bölgedeki alışveriş merkezleri, restoranlar, kafeler ve eğlence alanları da Ataşehir'in ekonomik canlılığını artıran unsurlardır. Ataşehir'deki ticaretin büyük kısmı ofisler, konutlar ve alışveriş merkezleri üzerinden gelişmektedir. Bunun dışında, küçük işletmeler ve hizmet sektörü de ilçede önemli bir yer tutmaktadır. İş gücü, modern ve genç nüfus sayesinde oldukça yüksek verimlilik göstermektedir.

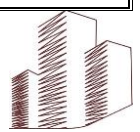
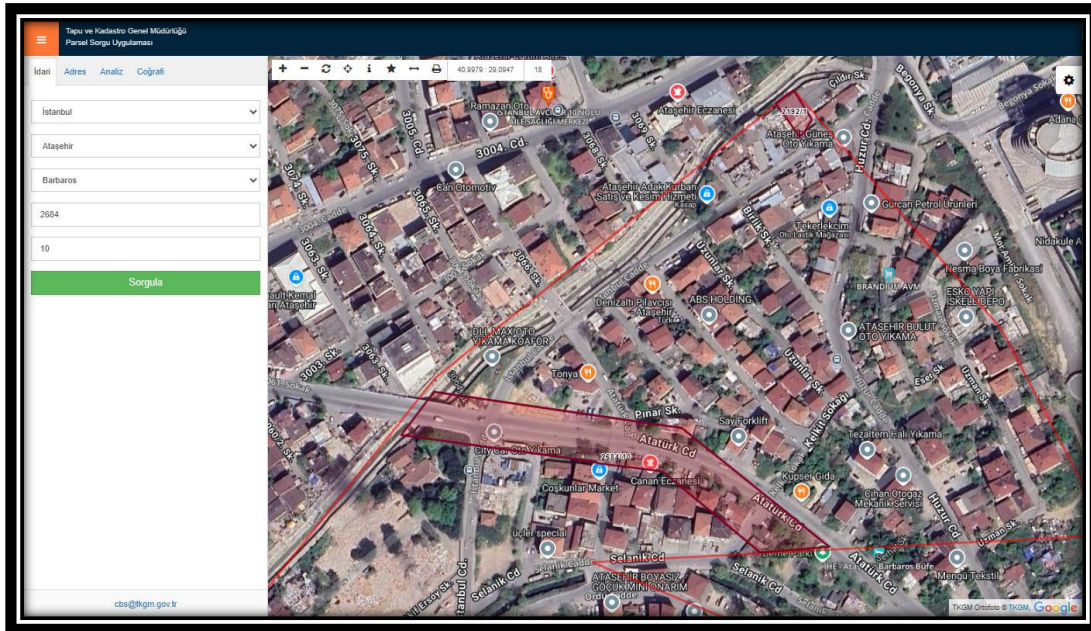


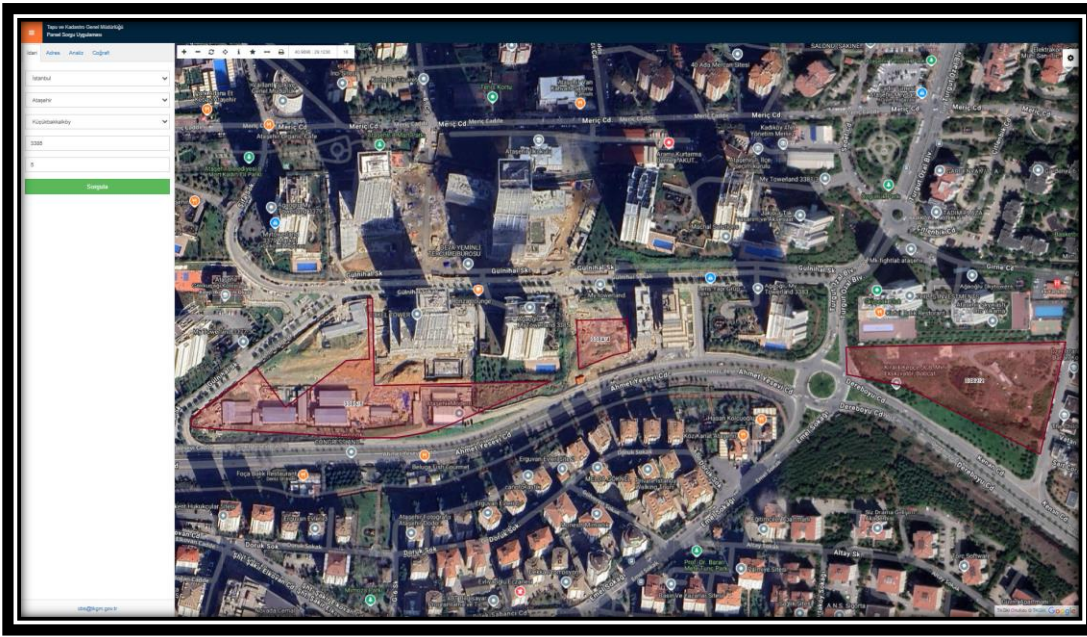
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Ataşehir, genç ve dinamik nüfusu ile zengin bir sosyo-kültürel yapıya sahiptir. Hem yerli hem de yabancı nüfusun yoğun olduğu ilçede, çok kültürlü bir yaşam biçimi gelişmiştir. İlçede düzenlenen çeşitli kültürel etkinlikler, festivaller, sergiler ve tiyatro gösterileri, yerel halkın kültürel birikimlerini artırmakta önemli rol oynamaktadır. Ataşehir, modern yaşamı ile birlikte geleneksel Türk kültürünün izlerini de taşımaktadır. Bu bağlamda, Türk mutfağından çeşitli örnekler sunan restoranlar, camiler ve kültürel merkezler, ilçenin zengin kültürel yapısını oluşturan unsurlar arasında yer alır. Ataşehir'deki sosyal yaşam, alışveriş merkezleri ve spor alanları gibi mekânlarda şekillenmektedir. Ayrıca, çeşitli sanat galerileri ve kültürel organizasyonlar ile halkın kültürel faaliyetlere katılımı teşvik edilmektedir.

Demografik Özellikler: Ataşehir, genç ve dinamik bir nüfusa sahip olup, İstanbul'un en hızlı büyüyen ilçelerindendir. 2024 itibarıyla nüfusu yaklaşık 500.000 civarındadır ve bu rakamın hızla arttığı görülmektedir. İlçedeki nüfusun büyük bir kısmını 25-40 yaş arası genç yetişkinler oluşturur. Bu durum, ilçenin ekonomik canlılığını ve kültürel çeşitliliğini artırmaktadır. Ataşehir, aynı zamanda çok kültürlü bir yapıya sahiptir. İçinde farklı etnik kökenlerden gelen insanlar yaşamaktadır. Göç almış bir ilçedir ve nüfusunun büyük bir kısmı İstanbul'un diğer ilçelerinden ve Türkiye'nin farklı şehirlerinden gelmiştir. Ayrıca, Ataşehir'deki eğitilmiş nüfus oranı yüksektir; ilçede çok sayıda üniversite ve özel okul bulunmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Ataşehir, İstanbul'un önemli ulaşım yolları olan TEM Otoyolu, E-5 Karayolu ve D-100 Karayolu'na yakın olmasıyla dikkat çeker. Ayrıca, İstanbul'un metro ağına entegre olan ilçede, metro istasyonları sayesinde ulaşım oldukça kolaydır. M4 Kadıköy-Tuzla hattı ve yeni açılacak olan finans merkezi metrosu ile ilçeye olan ulaşım daha da hızlanacaktır. Ataşehir'de, kara yolu dışında, İstanbul'un deniz yolu ulaşımına da yakınlık söz konusudur. Üsküdar ve Kadıköy'e yakın konumu, ilçeye deniz ulaşımını da kolaylaştırmaktadır. Bu nedenle Ataşehir, hem kara yolu hem de deniz yolu ulaşımını bir arada sunan bir ilçedir. Altyapı açısından, ilçede modern bir altyapı bulunmaktadır. Sağlık hizmetleri, eğitim kurumları, sosyal hizmetler ve kamu altyapısı gelişmiştir. Ataşehir'deki yaşam kalitesini artıran bir diğer faktör ise çevre düzenlemeleri ve yeşil alanların artışıdır. İlçede birçok park ve yürüyüş alanı yer alır, bu da hem yerli hem de yabancı turistler için cazibe oluşturmaktadır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

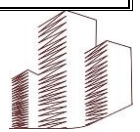




İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros mahallesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel olan "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel olan "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel olan "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı taşınmazdır.

3.1.3. Tanımı:

- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, 2192 Ada, 1 Parsel olan 332,90 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Barbaros Mahallesi, 2684 Ada, 10 Parsel olan 7.830,00 m² alanlı "Arsa" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde Atatürk Caddesi geçmekte ve konut yapıları mevcuttur.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 Ada, 2 Parsel olan 14.248,40 m² alanlı "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 Ada, 4 Parsel olan 2.099,56 m² alanlı "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- ❖ Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3385 Ada, 5 Parsel olan 15.618,65 m² alanlı "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı arazidir. Taşınmaz topoğrafik açıdan düz bir zemine sahiptir. Taşınmazın üzerinde prefabrik yapılar bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

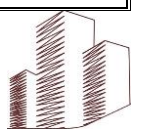
TAPU BİLGİLERİ													
İL		İstanbul											
İLÇE		Ataşehir											
SIRA	TAŞINMAZ ID	MAHALLE	ADA	PARSEL	MEVKİİ	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	MALİK	HİSSE PAY/PAYDA	TARİH	YEVİMİYE	ÇİLT	SAHİFE
2	21850415	Barbaros	2192	1	Şeytan Köprü	332,90 m ²	Arsa	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	989/11097	19.07.2013	15294	3	275
								Diğer Hissedarlar	10108/11097				
3	21844175		2684	10	-	7.830,00 m ²	Arsa	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	6033/25732	2.08.2013	16296	17	1584
								Diğer Hissedarlar	19699/25732				
5	32516035	Küçükbakkalköy	3382	2	-	14.248,40 m ²	Arsa (Temel Eğitim Alanı)	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	70028/285149	10.09.2018	19532	86	8366
								Diğer Hissedarlar	215121/285149				
6	32516035		3384	4	-	2.099,56 m ²	Arsa (Sağlık Tesis Alanı)	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	70028/285149	10.09.2018	19532	86	8367
								Diğer Hissedarlar	215121/285149				
9	32516033		3385	5	-	15.618,65 m ²	Arsa (Spor Alanı)	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	70028/285149	10.09.2008	19532	86	8369
								Diğer Hissedarlar	215121/285149				

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.



Ataşehir Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

25.10.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar olan Ataşehir ilçesi, Barbaros mahallesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazlar ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel olan "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel olan "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel olan "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı olup, mevcut kullanımı kısmen uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazlardan;

- 2192 Ada 1 parsel 19.07.2023 tarihli ve 15294 sayılı yevmiyeli işleme istinaden Tüzel Kişiliklerin ÜnvanDeğişikliği işlemine istinaden "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.
- 2684 Ada 10 parsel ile 2963 ada 5 parsel 02.08.2013 tarihli ve 16296 sayılı yevmiyeli işleme istinaden Tüzel Kişiliklerin ÜnvanDeğişikliği işlemine istinaden "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.
- 3382 Ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 5 parsel 10.09.2008 tarihli ve 19532 sayılı yevmiyeli işleme istinaden İfrazen Taksim (TSM) işlemine istinaden "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

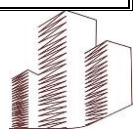
Konu taşınmaz/taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir. Aşağıda yer alan takyidatlar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerindeki takyidatlar olup, diğer hissedarlar üzerinde yer alan takyidatlar ekteki TAKBİS belgesindedir.

Beyanlar Hanesinde:

- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde "ŞERHLER HANESİNDEKİ İFLAS İHTİLAFLIDIR 20/12/1993YEV:9556Ş BU GAYRİMENKUL ASKERİ GÜVENLİK SAHASIİÇİNDEDİR.10/01/1997 YEV:60" beyanı bulunmaktadır. (20.12.1993 - 9556)
- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde "İSTİMLAK ŞERHİ :24/02/1972 TARİH 1167 YEV (DSİ)" beyanı bulunmaktadır. (24.02.1972 - 1167)
- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde "Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : İSTANBUL ANADOLU 5.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 2014/285 ESAS SAYILIDASYASINDAN TESCİLE YÖNELİK KESİNLEŞME ŞERHİ MEVCUTTUR." beyanı bulunmaktadır. (17.12.2019 - 26416)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel üzerinde "EMLAK YAPI A.Ş NİN 1/3 PAYININ İ.İ.K 28.MADDE ŞERHİ YEV: 7779/23/12/1996" şerhi bulunmaktadır. (23.12.1996 - 7779)
- Taşınmazlardan 2192 ada 1 parsel üzerinde "EMLAK YAPI A.Ş NİN HİSSSESİNE İ.İ.K 28MD ŞERHİ 25/09/1998 6272 YEV" şerhi bulunmaktadır. (25.09.1998 - 6272)
- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde "İSTİMLAK ŞERHİ:14/06/1989 YEV:2921 (2942 SAYILI YASANIN31/B MADDESİ (DSİ)" şerhi bulunmaktadır. (14.06.1989 - 2921)



- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde “Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/01/2023 tarih 2019/47ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)” şerhi bulunmaktadır. (11.01.2023 - 928)

- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde “İhtiyati Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/07/2013 tarih 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)” şerhi bulunmaktadır. (31.07.2013 - 160733)

Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde “İSTANBUL ANADOLU 5 . ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 21/12/2015 tarih 2014/285 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)” şerhi bulunmaktadır. (28.12.2015 - 25666)

- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde “Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL ANADOLU 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 28/11/2018 tarih 2014/285 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)” şerhi bulunmaktadır. (29.11.2018 - 21204)

- Taşınmazlardan 2684 ada 10 parsel üzerinde “Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 1. HUKUK DAİRESİ nin 20/11/2019 tarih 2019/342 ESAS-2019/1608 KARAR NO sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)” şerhi bulunmaktadır. (21/11.2019 - 23846)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

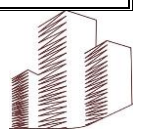
Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Ataşehir Kadastro Müdürlüğü’nde incelenen kadastro paftasından, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden 27.08.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre;

Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2192 ada 1 parsel ve 2684 ada 10 parsel sayılı yerler; 16.06.2007 t.t.’li 1/1000 ölçekli Kadıköy 3004 Caddesi-D100 Yanyol Arası Kavşak ve Yollara Ait Uygulama İmar Planında, 17.02.2014-17.10.2014 t.t.’li Kurbağalıdere Ana Kolu Dere Islah Projesine Yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ve 15.02.2019-20.12.2022 t.t.’li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında, kısmen Refüjde, kısmen de Yolda kalmakta olup, söz konusu parselden Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK) geçmektedir.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 3382 ada 2 parsel sayılı yer; 18.01.2001 t.t.’li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planında ve 15.04.2023 t.t.’li 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Serbest Yüksekliklere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, Temel Eğitim Alanında, kısmen de Yolda kalmakta olup, plan notunda “Eğitim, sağlık, yönetim vb. alanlarda çevre yerleşmelere uygun olmak ve TAKS=0,60’ı geçmemek koşulu ile uygulama avan projeye göre yapılacaktır.” denilmektedir.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 3384 ada 4 parsel; 18.01.2001 t.t.’li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planında, 15.04.2023 t.t.’li 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Serbest Yüksekliklere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ve 17.10.2023 t.t.’li 1/1000 ölçekli Ataşehir İlçesi Atatürk Mahallesi 3384 Ada 1 ve 4 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, Avan Projeye göre yapılacak Cami Alanında kalmaktadır.



Ayrıca 12.02.2024 tarih, 2024.204626 sayılı İBB Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü yazısına istinaden Hızray Raylı Sistem Hattıgüzergahı ve yer üstü yapılarının yapılacak plan, proje, etüt çalışmaları ve alınacak kararlarda dikkate alınması ve yapı-tünel etkileşimleri için parsel bazında İBB Raylı Sistem Dairesi Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Ataşehir İlçesi, Atatürk Mahallesi, 3385 ada 5 parsel sayılı yer; 18.01.2001 tt'li 1/1000 ölçekli Küçükbakkalköy 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planında ve 15.04.2023 t.t.'li 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 2-4 Pafta 2425 Parsel Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Serbest Yüksekliklere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, Spor Tesis Alanında kalmakta olup, Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır. Plan notlarında "Bu alanlarda açık kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet eden idari yapılar %0,5'i geçemez." denilmektedir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

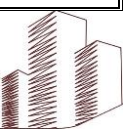
Taşınmazlar hâlihazırda arsa niteliğinde olup, yapılaşmadığından Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

3.10. 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

Değerleme konusu taşınmazlar 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazlar ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel olan "Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel olan "Arsa (Sağlık Tesis Alanı)" vasıflı taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel olan "Arsa (Spor Alanı)" vasıflı arazi şeklindedir. Değerleme bu vasfa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

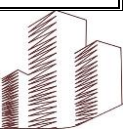
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmazlar ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel olan “Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)” vasıflı taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel olan “Arsa (Sağlık Tesis Alanı)” vasıflı taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel olan “Arsa (Spor Alanı)” vasıflı arazilerdir. Ataşehir ilçesinde yer alan Ahmet Yesevi Caddesi ve Atatürk Caddesi, bölgenin en işlek ve önemli caddelerinden ikisidir. Ahmet Yesevi Caddesi, özellikle alışveriş merkezleri, restoranlar ve ofis binalarıyla dikkat çekerken, Ataşehir’in ticaret ve sosyal yaşamının merkezi olarak işlev görmektedir. Atatürk Caddesi ise, bölgenin ana arterlerinden biri olup, ulaşım açısından önemli bir rol oynamaktadır. Her iki cadde de modern yapıları ve geniş yollarıyla ilçenin gelişen yüzünü yansıtır ve Ataşehir’in şehir içi bağlantılarında önemli bir rol oynar. Ayrıca, her iki cadde de etrafındaki yeşil alanlar ve sosyal olanaklarla, hem sakinlere hem de ziyaretçilere konforlu bir yaşam alanı sunmaktadır.

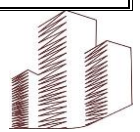
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrılmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD’nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD’nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen



gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

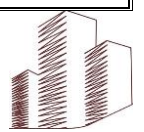
2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler



Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

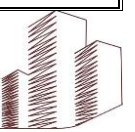
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer



artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

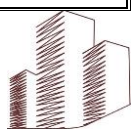
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☐	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	-	Güvenlik	Var ☐	Yok ☐
Yapım yılı	-	Otopark	Var ☐	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☐
Su	Şebeke	Asansör	Var ☐	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,



- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 75
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların gelişen bölgede olması
- Bölgede genel olarak yapılaşmanın çarpık olması
- Yeni yapılara talebin yüksek olması

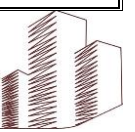
Olumsuz Etkenler:

- Tamamen DOP ta kalan parsellerin olması
- İmar işlemlerinin bitmemiş olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

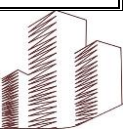
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;



- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 125.000,-₺/m² olduğu olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %30 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %30 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %60 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %40 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %35 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa) değeri, tespit edilen **geliştirilmiş arsa değerinden** %15 oranında iskonto edilmiştir.

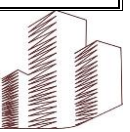
İskonto uygulaması, söz konusu risklerin arsanın gerçek değerini düşürebileceğini göz önünde bulundurarak yapılmıştır. Sonuç olarak, bu iskonto uygulandıktan sonra, boş arsanın değeri 25.35.340,01 ₺ olarak hesaplanmıştır. Bu hesaplama, arsanın mevcut halindeki riskler ve belirsizliklerin dikkate alındığı bir değerlendirme sürecini yansıtmaktadır. Detaylar ekte yer almaktadır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

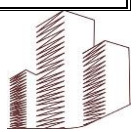
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.



EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Gözde Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 75 m² alanlı stüdyo tipi mesken 9.100.000,-₺ bedelle satılık olup, 8.950.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	9.100.000 ₺	75,00 m²	121.333,33 ₺/m²
	0216 652 12 12				
2	Big Broker Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 70 m² alanlı stüdyo tipi mesken 8.750.000,-₺ bedelle satılık olup, 8.650.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	8.750.000 ₺	70,00 m²	125.000,00 ₺/m²
	0537 844 80 67				
3	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 70 m² alanlı stüdyo tipi mesken 8.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 8.350.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	8.500.000 ₺	70,00 m²	121.428,57 ₺/m²
	0501 707 04 38				
4	Turyap Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 60 m² alanlı stüdyo tipi mesken 6.850.000,-₺ bedelle satılık olup, 6.750.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	6.850.000 ₺	60,00 m²	114.166,67 ₺/m²
	0552 760 71 68				

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Gözde Emlak	Big Broker Emlak	Remax Emlak	Turyap Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 652 12 12	0537 844 80 67	0501 707 04 38	0552 760 71 68
DAİRE TİPİ	1+1	1+1	1+1	1+1
SATIŞ FİYATI (₺)	9.100.000 ₺	8.750.000 ₺	8.500.000 ₺	6.850.000 ₺
PAZARLIK ORANI	2%	1%	2%	1%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	8.950.000 ₺	8.650.000 ₺	8.350.000 ₺	6.750.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	75,00 m²	70,00 m²	70,00 m²	60,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	119.333,33 ₺/m²	123.571,43 ₺/m²	119.285,71 ₺/m²	112.500,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ	ÇOK İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	5%	5%	5%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	5%	5%	5%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	125.300,00 ₺/m²	129.750,00 ₺/m²	125.250,00 ₺/m²	118.125,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	124.606,25 ₺/m²			

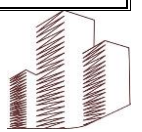


EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 4 kat, E:1.25 yapılaşma koşullarına sahip 202 m ² alanlı konut imarlı arsa 15.000.000,-₺ bedelle satılık olup, çok fazla istendiği ve 11.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	15.000.000 ₺	202,00 m ²	74.257,43 ₺/m ²
	0216 455 11 88				
2	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 4 kat, E:1.25 yapılaşma koşullarına sahip 255 m ² alanlı konut imarlı arsa 15.500.000,-₺ bedelle satılık olup, kısmen fazla istendiği ve 13.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	1.550.000 ₺	255,00 m ²	6.078,43 ₺/m ²
	0507 917 33 58				
3	Çağdaş Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 4 kat, E:1.25 yapılaşma koşullarına sahip 171 m ² alanlı konut imarlı arsa 10.261.000,-₺ bedelle satılık olup, kısmen fazla istendiği ve 9.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	10.261.000 ₺	171,00 m ²	60.005,85 ₺/m ²
	0216 315 05 74				
4	Beta 2 Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 4 kat, E:1.25 yapılaşma koşullarına sahip 521 m ² alanlı konut imarlı arsa 35.000.000,-₺ bedelle satılık olup, kısmen fazla istendiği ve 32.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	35.000.000 ₺	521,00 m ²	67.178,50 ₺/m ²
	0537 052 43 42				

ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Emlak	Remax Emlak	Çağdaş Emlak	Beta 2 Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0216 455 11 88	0507 917 33 58	0216 315 05 74	0537 052 43 42
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
SATIŞ FİYATI (₺)	15.000.000 ₺	1.550.000 ₺	10.261.000 ₺	35.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	27%	-771%	12%	9%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	11.000.000 ₺	13.500.000 ₺	9.000.000 ₺	32.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m ²)	202,00 m ²	255,00 m ²	171,00 m ²	521,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	54.455,45 ₺/m ²	52.941,18 ₺/m ²	52.631,58 ₺/m ²	61.420,35 ₺/m ²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
ALAN DÜZELTMEİ	-10%	-10%	-10%	-10%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE
KONUM DÜZELTMEİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	-10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	49.009,90 ₺/m ²	47.647,06 ₺/m ²	47.368,42 ₺/m ²	55.278,31 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	49.825,92 ₺/m ²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.



4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkuller olan 2192 Ada 1 Parsel, 2684 Ada 10 Parsel olan “Arsa” vasıflı taşınmazlar ile Küçükbakkalköy, 3382 Ada 2 Parsel olan “Arsa (Temel Eğitim Tesis Alanı)” vasıflı taşınmaz, 3384 Ada 4 Parsel olan “Arsa (Sağlık Tesis Alanı)” vasıflı taşınmaz ve 3385 Ada 5 Parsel olan “Arsa (Spor Alanı)” vasıflı olup, mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

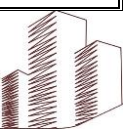
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

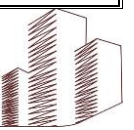


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

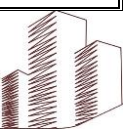
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parsel üzerinde yapı mevcut değildir. Parselin imar uygulama işlemleri başlamış ancak tamamlanmamıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği taşınmazların "Arsa" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

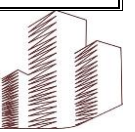


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan mevcut imar planı esas alınarak birim m² değeri 10.500 - 12.000 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç mevcut toplam 430.973.023,75 ₺ (Dört yüz otuz milyon Dokuz yetmiş üç bin Yirmi üç Türk Lirası Yetmiş beş Kuruş) tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlardaki EKGYO hissesinin KDV hariç mevcut toplam 474.070.326,13 ₺ (Dört yüz yetmiş dört milyon Yetmiş bin Üç yüz yirmi altı Türk Lirası On üç Kuruş) tespit ve takdir edilmiştir.

DÖVİZ BAZINDA HESAP DETAYI			
TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ	430.973.023,75 ₺	12.195.152,30 \$	11.690.796,35 €
30.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.	35,3397 ₺		36,8643 ₺

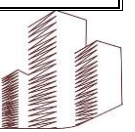
İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç mevcut toplam 104.351.385,15 ₺ (Yüz dört milyon Üç yüz ellibir bin Üç yüz seksen beş Türk Lirası On beş Kuruş) tespit ve takdir edilmiştir.



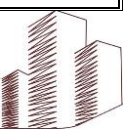
Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlardaki EKGYO hisselerinin K.D.V dahil mevcut durum piyasa değerinin 114.786.523,67 ₺ (Yüzondörtmilyon Yediyüzseksenaltıbin Beşyüzyirmiüç Türk Lirası Altmışyedi Kuruş) olduğu hesaplanmıştır.

DÖVİZ BAZINDA HESAP DETAYI			
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL TOPLAM DEĞERİ	474.070.326,13 ₺	13.414.667,53 \$	11.690.796,35 €
30.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.	35,3397 ₺		36,8643 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.2024 tarihinde 68 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---



EKLER

- ✚ EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ✚ TAKYİDAT BELGESİ
- ✚ İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ
- ✚ SAHA FOTOĞRAFLARI
- ✚ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ✚ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

