



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 924

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 924
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, "arsa" nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Dokuz(99) 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 925 / 30.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, Başakşehir / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, "arsa" nitelikli gayrimenkullerin.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar halihazırda boş arsadır.
<u>İmar Durumu</u>	İmar durumu ile ilgili detaylı açıklama 3.5 başlığı altında belirtilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Toplam Piyasa Değeri</u>	702.009.000,00 TL
<u>KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri</u>	772.209.900,00 TL
<u>Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Ait Toplam Piyasa Değeri</u>	358.471.000,00 TL
<u>KDV Dahil Toplam Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Ait Toplam Piyasa Değeri</u>	394.318.100,00 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ– SPK Lisans No: 406713 Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 30.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-924 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, "arsa" nitelikli, gayrimenkullere ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son

Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarih, Özel 2022 – 1073 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,00 TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr __ www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B
Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, "arsa" nitelikli gayrimenkullerin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

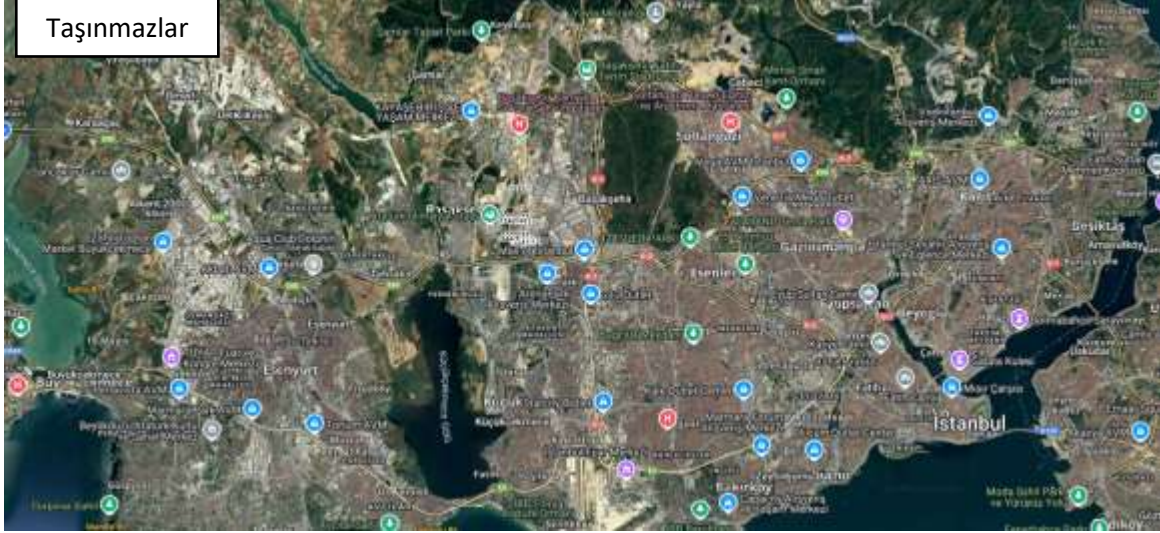
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye e-imzalı veya ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, "arsa" nitelikli taşınmazlar boş arsadır. Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi güneyinde, Atatürk Olimpiyat Stadının doğusunda, İkitelli ve Esenler Sanayi siteleri batısında kalmaktadır. Rapora konu parsellere Avrupa Otoyolu O3 yan yolu üzerinden ulaşılabilir. Konu parsellerin yakın çevresinde Mall Of İstanbul Avm, İSTOÇ Ticaret Merkezi ve çok sayıda sanayi sitesi bulunmaktadır.



Koordinatlar : Enlem: 41.0751 Boylam: 28.7826

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu										
No	Zemin ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Hisse Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	121152083	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1335	32	8233,83	8233,83	Arsa	172/16941
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (411038/823383) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM)) Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (412345/823383) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
2	121152165	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1335	37	14040,28	3496,35	Arsa	171/16830
Malik: Maliye Hazinesi (793529/1404028) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM)) Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (349635/1404028) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM)) Malik: T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (260864/1404028) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
3	53749106	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1338	8	6752,61	4693,71	Arsa	154/15142
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (166823/240000) (08.09.2011-9524 / İmar (TSM)) Malik: İstanbul Büyükşehir Belediyesi (3389/240000) (08.09.2011-9524 / İmar (TSM)) Malik: İstanbul Büyükşehir Belediyesi (6531/60000) (04.07.2014-10884 / Kamulaştırma) Malik: T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (2729/15000) (08.09.2011-9524 / İmar (TSM))										
4	121152153	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	8	3552,91	3552,91	Arsa	171/16894
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
5	121152154	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	9	5294,07	5294,07	Arsa	171/16895
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
6	121152149	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	10	4473,52	4473,52	Arsa	171/16896
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
7	121152150	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	11	4494,68	4494,68	Arsa	171/16897
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
8	100315655	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1341	12	3799,17	3799,17	Arsa	171/16898
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (48831/80000) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
9	121152166	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1344	8	24216,63	1764,45	Arsa	171/16899
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (2472/2421663) (18.08.2023-30198 Satış)										
10	121152164	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1344	9	13924,89	8499,58	Arsa	171/16900
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1) (26.04.2022-17352 / İmar (TSM))										
11	109125782	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1503	1	5454,10	2308,88	Arsa	169/16622
Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (101599/240000) (16.04.2020-11025 / İmar (TSM)) Malik: T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (138401/240000) (16.04.2020-11025 / İmar (TSM))										

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

1338 Ada 8 Parsel

- Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 15/10/2009, Yevmiye: 11351)
- Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (28/09/2010 – 9788)

1503 Ada 1 Parsel

- Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (21/12/2012 - 15043)
- Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesine göre belirtme. (11/03/2008 - 4522)
- Beyan: İtirazlı- 01/01/1900 -Bila Yev. Nolu
- Beyan: Kullanım Amacı: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler ile Maliye Bakanlığınca Değişik İhtiyaçlar Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilir. (24/09/2010 – 9679)
- Şerh: 15/02/2007 Gün 2531 ve 2532 Yevmiyeli Hacizler Haluk Başer Hissesinde Terkin Edildi. 13/07/2007 YEV:13187

1335 Ada 32 Parsel

- Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 15/10/2009, Yevmiye: 11351)
- Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Tarih: 28/09/2010, Yevmiye: 9788)
- İrtifak: Röleve Ölçü Krokisinde A ile Gösterilen 4110,74 M2'lik Alan Üzerinde TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı. (26/04/2022 - 17352)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1335 Ada 37 Parsel

-Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 15/10/2009, Yevmiye: 11351)

-Beyan: İmar düzenlemesine alınmıştır. (Tarih: 28/09/2010, Yevmiye: 9788)

1341 Ada 8 Parsel

-Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 15/10/2009, Yevmiye: 11351)

-Beyan TEK 2.Grup Mdr 2942 Sayılı Yasanın 7.Maddesine Göre Şerh 14/02/1992 yevmiye:1508

1341 Ada 9 Parsel

-Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 15/10/2009, Yevmiye: 11351)

-Beyan İmar düzenlemesine alınmıştır. (28/09/2010 - 9788)

1341 Ada 10 Parsel

-Beyan: Kamu Hizmetine Ayrılan Yerler İle Maliye Bakanlığına Değişik İhtiyaçlarla Talep Edilen Taşınmazlar Bedelsiz Olarak Hazineye İade Edilecektir. (Tarih: 27/03/2007, Yevmiye: 5215)

1341 Ada 11 ve 12 Parseller

-Beyan: 775 Sayılı Kanun'a Göre Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (Tarih: 15/10/2009, Yevmiye: 11351)

-Beyan: 09/01/1995 gün 106 yev. İle yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin K. Çekmece Belediyesi Harita Müd.nün 03/07/2000 gün 03/4441 sayılı yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. 05/07/2000 sayı 998 (09/01/1995-106)

-Beyan: 09/01/1995 gün 106 yev. ile yapılan ifraz işleminin iptaline ilişkin K. Çekmece Belediyesi Harita Müd.nün yazısı İkitelli 11026 dosyadadır. 28/02/2002 s. 373

1344 Ada 8 Parsel :

-Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul Tapu Ve Kadastro İl.Bölge Müdürlüğünün 06/02/2018 Tarih 326982 Sayılı Talimatları Gereğince Bu Taşınmazdaki Hisse Oranları 1/1 Tutmamaktadır.)(27/02/2018-4618)

-İrtifak: Röleve Ölçü Krokisinde A İle Gösterilen 2382,50 M2lik Alanda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı(26/04/2022-17352)

-Şerh: Şufa Hakkı Şerhi:03/04/2006 Yev:5134 T.C Top. Konut Bşk. İd. 22/03/2006 Gün 1734 Say.

-Beyan: Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)

1344 Ada 9 Parsel

-Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. 15/10/2009, Yevmiye: 11351)

-Beyan: Küçükçekmece 2. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 11/08/2016tarih 2016/782 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (15/08/2016 – 15995)

Not: Değerleme konusu parseller üzerinde bulunan takyidat kayıtları taşınmazın tasarrufunu engel teşkil etmemektedir. Ayrıca diğer maliklere ait şerhler ekler kısmında belirtilmiştir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar;

1341 Ada 8 Parsel: 26.04.2022 tarih 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1341 Ada 9 Parsel: 26.04.2022 tarih 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1341 Ada 10 Parsel: 26.04.2022 tarih 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1341 Ada 11 Parsel: 26.04.2022 tarih 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1341 Ada 12 Parsel: 26.04.2022 tarih 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1335 Ada 37 Parsel: 3496.35 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1335 Ada 32 Parsel: 4110.38 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4123.45 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1503 Ada 1 Parsel: 2308.88 m²'lik kısmı 16.04.2020 tarih 11025 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1344 Ada 9 Parsel: 8499.58 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

231.50 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

255.72 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

1344 Ada 8 Parsel: 24,72 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

255,72 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

273,35 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

177,79 m²'lik kısmı 26.04.2022 tarih ve 17352 yevmiye numarası ile İmar işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

109,57 m²'lik kısmı 19.08.2022 tarih ve 33736 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

8,88 m²'lik kısmı 19.08.2022 tarih ve 33736 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

160,32 m²'lik kısmı 25.11.2022 tarih ve 48005 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

749,66 m²'lik kısmı 18.08.2023 tarih ve 30197 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4,44 m²'lik kısmı 18.08.2023 tarih ve 30197 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

-**1338 ada 8 parsel** 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Raylı Toplu Taşıma İstasyonu Alanı'nda kalmaktadır.

-**1503 ada 1 parsel** 04/11/2015 t.t.'li "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında kamu kullanımına ayrılan Rekreasyon Alanı'nda kalmakta, ayrıca kısmen de Yapı Yasaklı Alan Sınırı'ndan etkilenmektedir. Plan notları madde B.4.3.'de "Bu Alanlarda Yapılacak Yapıların; Emsali 0,05'i, Kat Adedi 2'yi, Asma Katlı Yapılarda Yençok= 9.30 M.'yi, Asma Katsız Yapılarda İse Yençok= 8,30 M.'yi Geçemez. Rekreasyon Alanının Yapı Yasaklı Alan Kapsamında Kalan Bölümünde B.5.1. Nolu Plan Hükümleri Geçerlidir Ve Hiçbir Yapı Yapılamaz." şeklinde belirtilmektedir.

-**1335 ada 32 parsel** 12/02/2024 t.t.'li "Ziya Gökalp Mahallesi, 1335 Ada 32 Parsel, 1335 Ada 37 Parsel, 1339 Ada 20 Parsel Bir Kısım, 1335 Ada 38 Parselin Bir Kısım, 1340 Ada 35 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kısmen kamu kullanımına ayrılan Belediye Hizmet Alanı'nda kalmakta olup; E=2.00 ve Yençok=6 Kat'tır, kısmen T1:Ticaret Alanı'nda kalmakta olup; E=1.50 ve Yençok=10 Kat'tır, kısmen Otopark Alanı'nda ve kısmen de Yol'da kalmaktadır. Ayrıca parsel Raylı Sitem Hattı'ndan etkilenmektedir. Ancak Plan ve Proje Müdürlüğümüzce plan tadilatı çalışmaları yürütülmektedir.

-**1335 ada 37 parsel** 12/02/2024 t.t.'li "Ziya Gökalp Mahallesi, 1335 Ada 32 Parsel, 1335 Ada 37Parsel, 1339 Ada 20 Parsel ile 1335 Ada 18 Parselin Bir Kısım, 1335 Ada 38 Parselin Bir Kısım, 1340 Ada 35 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kısmen Park Alanı'nda kısmen de Yol'da kalmaktadır. Ayrıca parsel Raylı Sitem Hattı'ndan etkilenmektedir. Ancak Plan ve Proje Müdürlüğümüzce plan tadilatı çalışmaları yürütülmektedir.

-**1341 ada 8 parsel** 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Rekreasyon Alanı'nda kalmaktadır. Ayrıca parsel, Enerji Nakil Hattı Güzergahı'ndan etkilenmektedir.

-**1341 ada 9 parsel** 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kamu kullanımına ayrılan Sağlık Tesisi Alanı'nda kalmaktadır. Parsel, E=2.00 ve Yençok=6 Kat olmak üzere plan notları ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

-**1341 ada 10 parsel** 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kamu kullanımına ayrılan Sosyal Tesisi Alanı'nda

kalmaktadır. Parsel, E=2.00 ve Yençok=6 Kat olmak üzere plan notları ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

-1341 ada 11 parsel 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kamu kullanımına ayrılan Kültürel Tesisi Alanı'nda kalmaktadır. Parsel, E=2.00 ve Yençok=6 Kat olmak üzere plan notları ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

-1341 ada 12 parsel 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi, Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Uygulama İmar Planı" ve 16/11/2020 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanındaki Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kamu kullanımına ayrılan Resmi Kurum Alanı'nda kalmaktadır. Parsel, E=2.00 ve Yençok=6 Kat olmak üzere plan notları ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

-1344 ada 8 ve 9 parsel 16/06/2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kamu kullanımına ayrılan Rekreasyon Alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel, Enerji Nakil Hattı Güzergahı'ndan etkilenmektedir.

İmar Durumu Tablosu					
No	Ada / Parsel	Fonksiyon	Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Kat Adedi
1	1335 Ada 32 Parsel	Kısmen Belediye Hizmet Alanı Kısmen Ticaret Alanı Kısmen Otopark Kısmen Yol	8233,83	1,50	-
2	1335 Ada 37 Parsel	Kısmen Park Kısmen Yol	14040,28	1,50	-
3	1338 Ada 8 Parsel	Raylı Toplu Taşıma İstasyonu	6752,61		
4	1341 Ada 8 Parsel	Rekreasyon Alanı	3552,91	-	-
5	1341 Ada 9 Parsel	Sağlık Tesisi	5294,07	2,00	6 Kat
6	1341 Ada 10 Parsel	Sosyal Tesisi Alanı	4473,52	2,00	6 Kat
7	1341 Ada 11 Parsel	Kültürel Tesisi Alanı	4494,68	2,00	6 Kat
8	1341 Ada 12 Parsel	Resmi Kurum Alanı	3799,17	2,00	6 Kat
9	1344 Ada 8 Parsel	Rekreasyon Alanı	1764,45	-	-
10	1344 Ada 9 Parsel	Rekreasyon Alanı	13924,89	-	-
11	1503 Ada 1 Parsel	Rekreasyon Alanı	5454,10	-	-

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Başakşehir Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parseller ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve Başakşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup yapı denetim kanununa tabii değildir.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimliliği kanununa tabii değildir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir.[4][5][6] Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin[8] 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

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

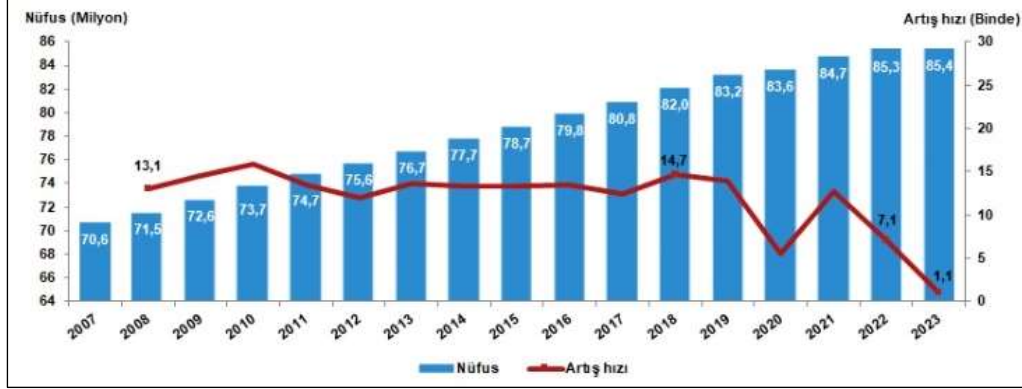
Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

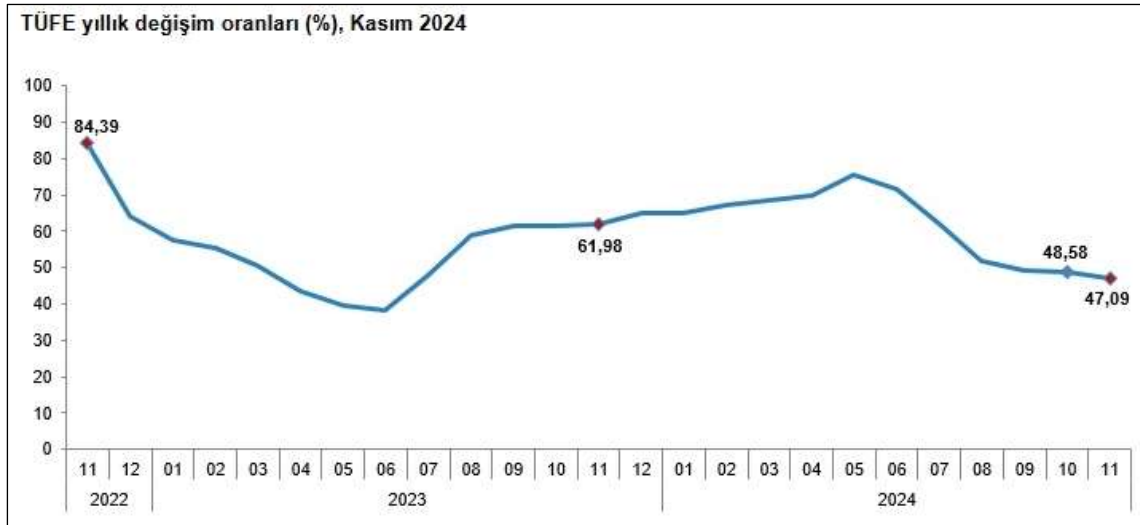
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



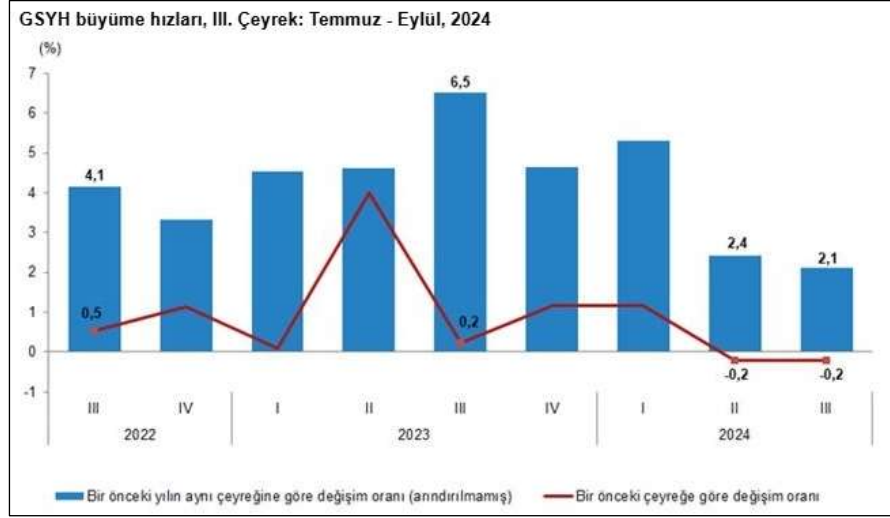
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



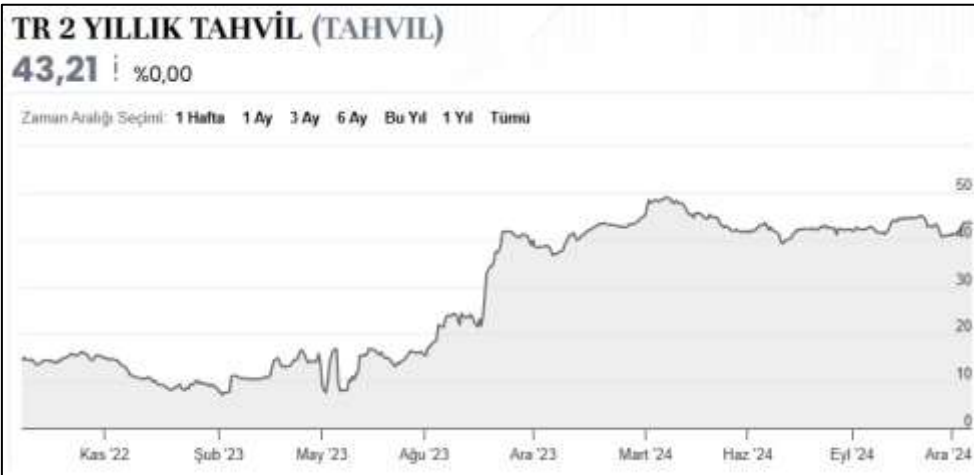
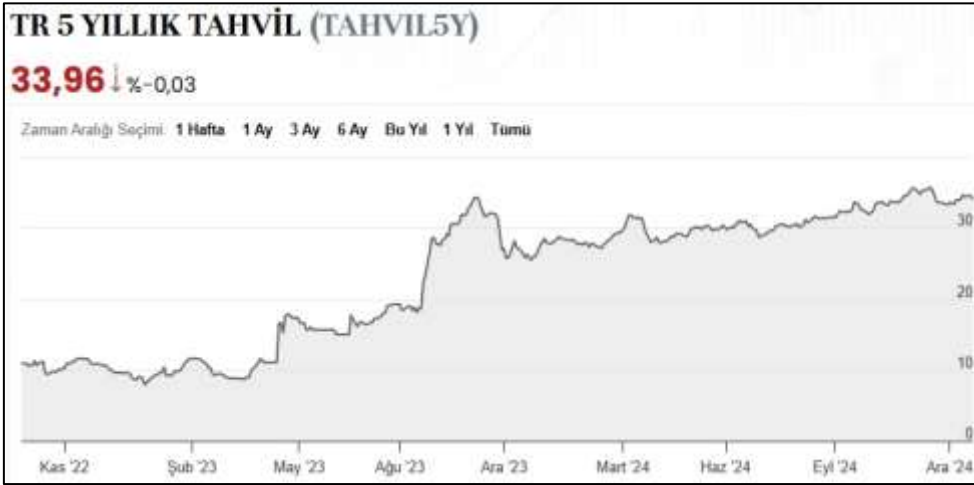
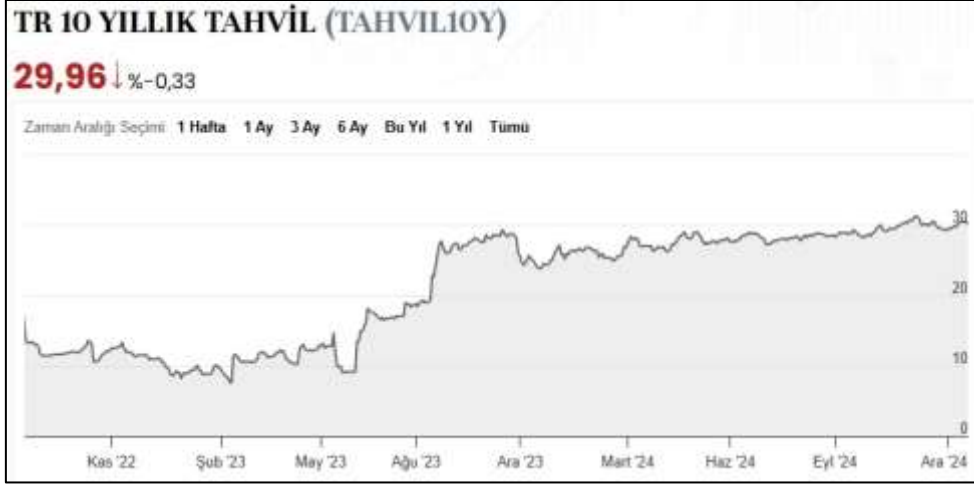
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

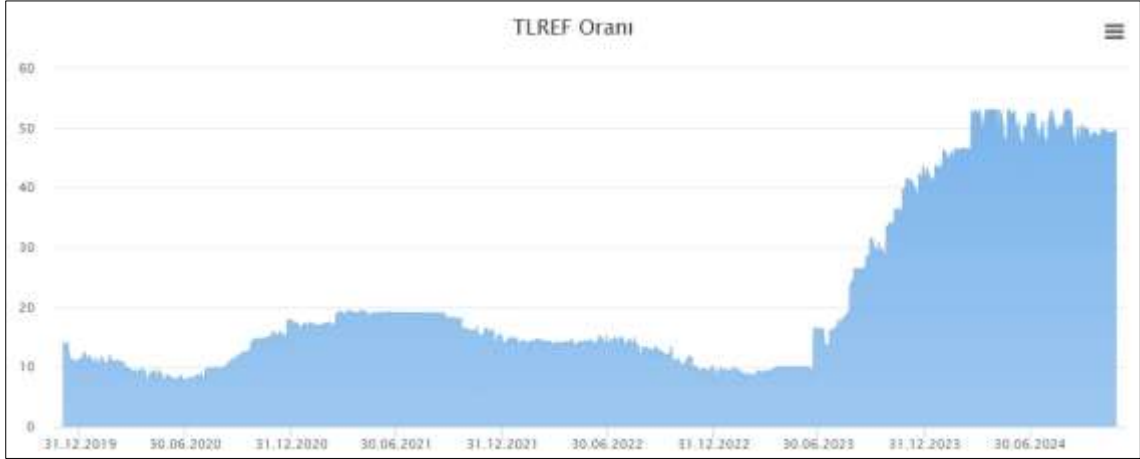
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 764 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽¹⁾	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II ⁽¹⁾	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ⁽¹⁾	11 893 252	357 989	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

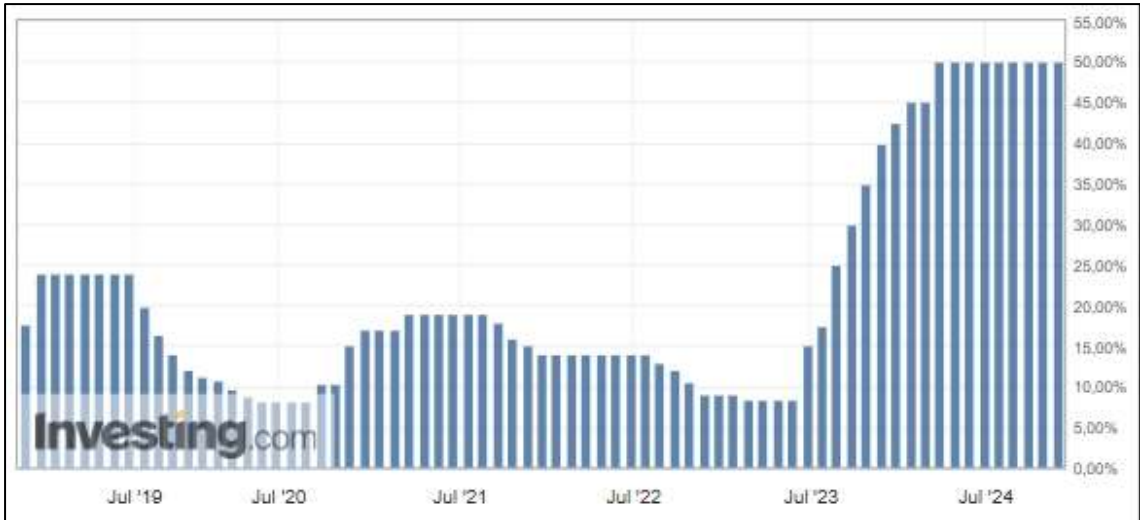
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



Referans Faiz Oran Değişimi:

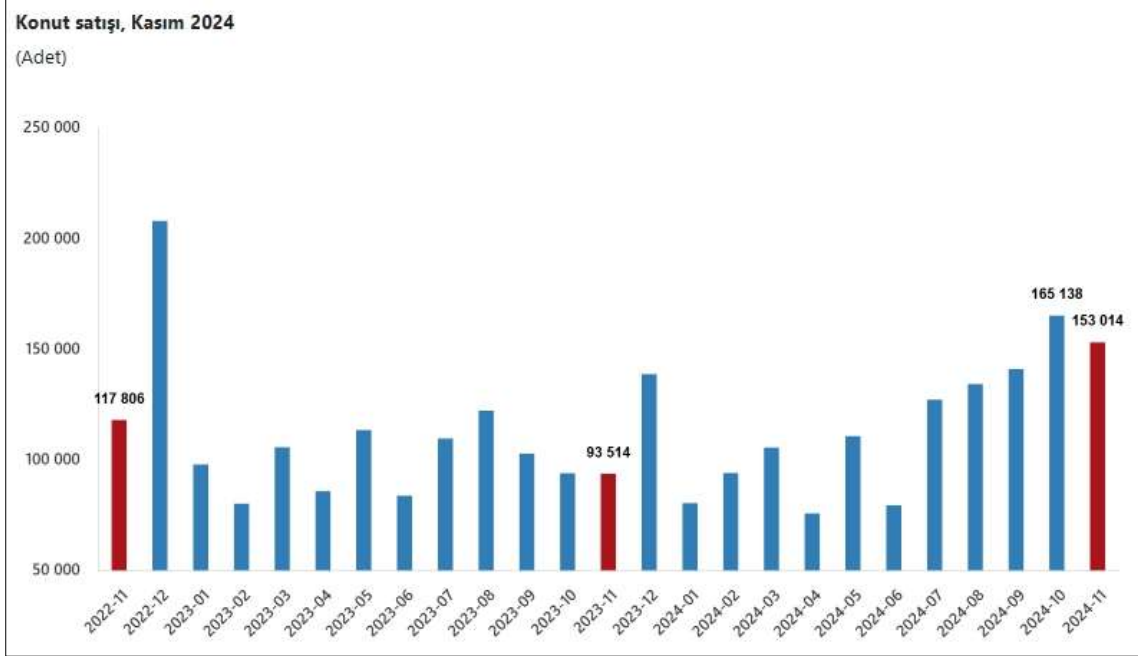
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

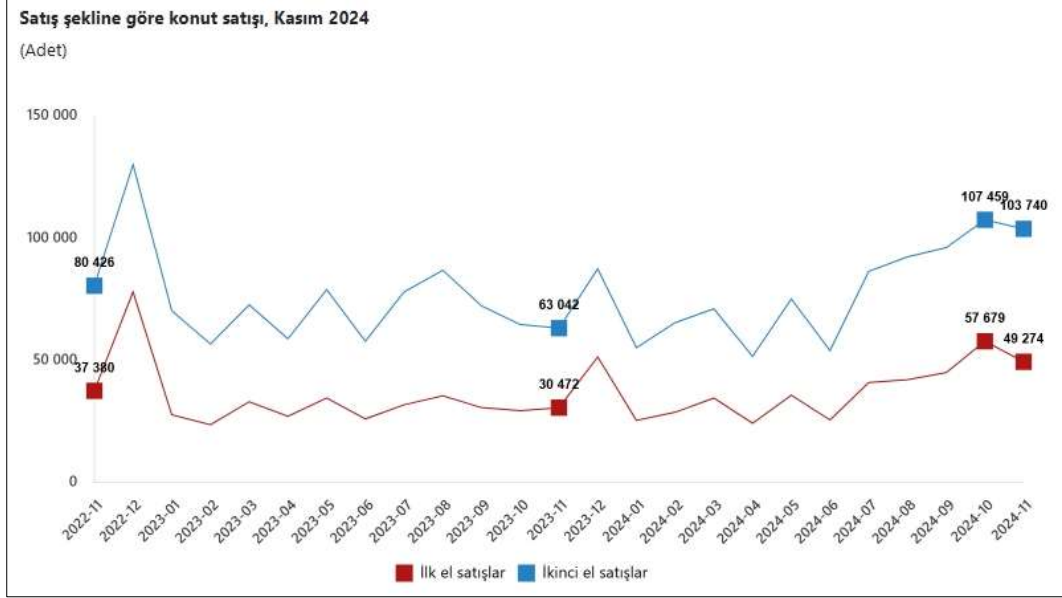
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Kasım 2024						
	Kasım			Ocak-Kasım		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İpotekli satış	21 804	5 245	315,7	135 209	171 706	-21,3
Diğer satış	131 210	88 269	48,6	1 130 179	915 643	23,4
Satış durumuna göre toplam satış	153 014	93 514	63,6	1 265 388	1 087 349	16,4
İlk el satış	49 274	30 472	61,7	407 832	328 299	24,2
İkinci el satış	103 740	63 042	64,6	857 556	759 050	13,0

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

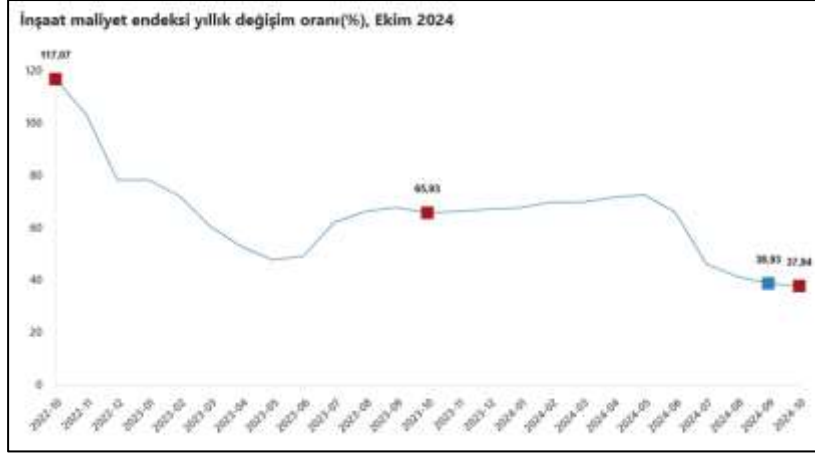
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



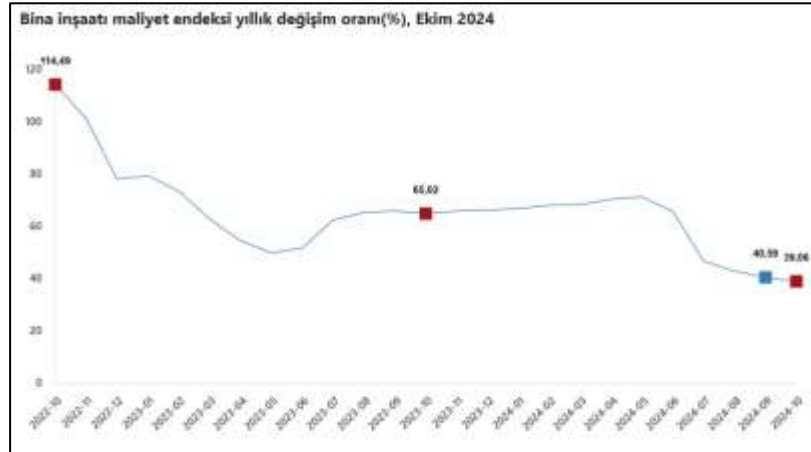
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı. (TÜİK)

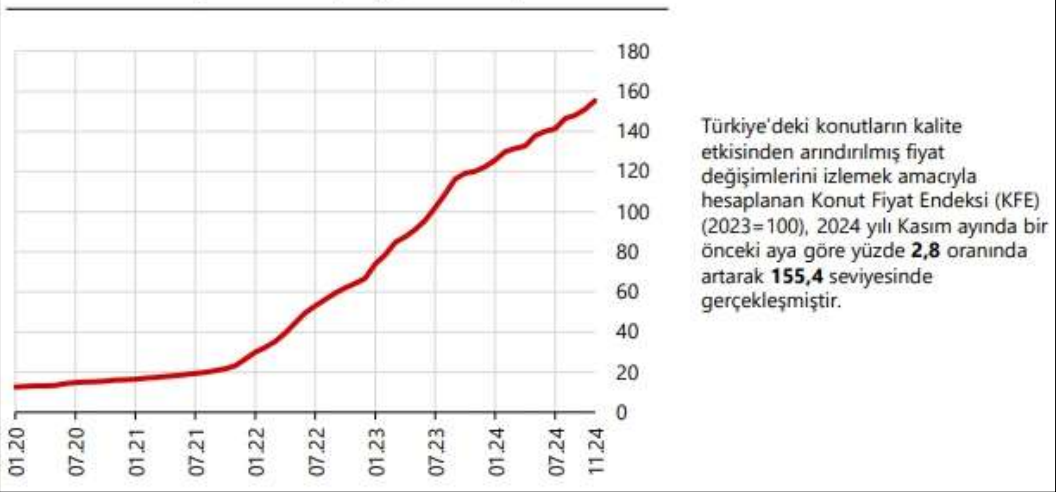


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

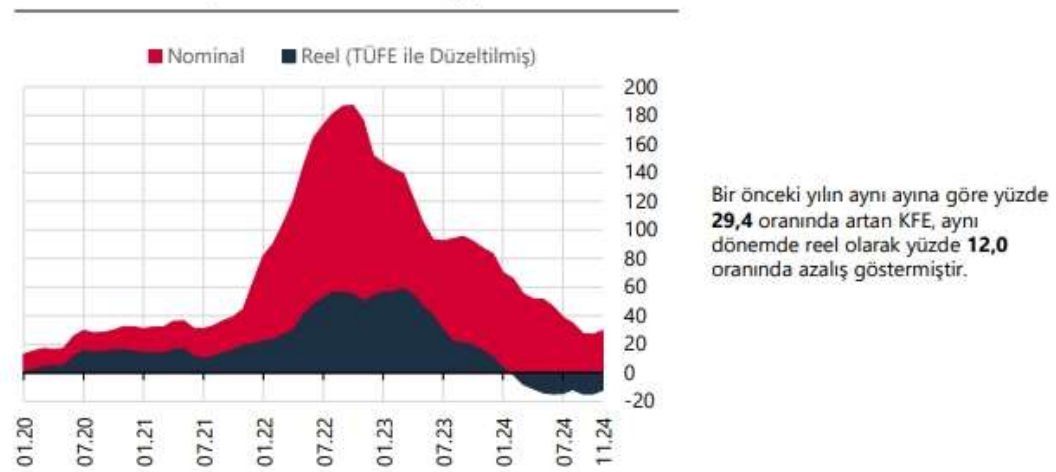
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
 Konut Fiyat Endeksi	155,4	145,3	163,8	151,8
 Yıllık Değişim	%29,4	%26,2	%34,8	%26,7
 Aylık Değişim	%2,8	%2,9	%3,4	%1,9

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri:

1338 Ada 8 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.752,61m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1503 Ada 1 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 5.454,10m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1335 Ada 32 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 8.233,83m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1335 Ada 37 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 14.040,28 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1341 Ada 8 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 3.552,91 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1341 Ada 9 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 5.294,07 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1341 Ada 10 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 4.473,52 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1341 Ada11 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 4.494,68 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1341 Ada 12 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 3.799,17 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1344 Ada 8 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 24.216,63 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1344 Ada 9 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 13.924,89 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf forma olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller boş arsadır.

5. **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut alanı imarlı, 453 m² arsa nitelikli taşınmaz 4.530.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 507 244 66 57

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut alanı imarlı, 420 m² arsa nitelikli taşınmaz 7.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 487 16 90

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut alanı imarlı, 300 m² arsa nitelikli taşınmaz 3.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 554 114 01 46

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut alanı imarlı, 2.226 m² arsa nitelikli taşınmaz 36.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 534 613 14 13

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut alanı imarlı, 1.100 m² arsa nitelikli taşınmaz 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 359 49 34

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	453,00m²		420,00m²		300,00m²		2.226,00m²		1.100,00m²	
Satış fiyatı	₺4.530.000,00		₺7.000.000,00		₺3.150.000,00		₺36.000.000,00		₺12.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺10.000,00		₺16.666,67		₺10.500,00		₺16.172,51		₺10.909,09	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	10%	-	5%	-	10%	-	0%	-
İmar Durum Şerefiyesi	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-	25%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺6.500,00		₺9.166,67		₺6.300,00		₺8.894,88		₺7.090,91	
Ortalama Birim fiyat	7.590TL/m²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu, konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parsellerin konum, imar durumu vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %10 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller konum bakımından daha çok tercih edilebilir bir bölge de konumlu olmasından dolayı avantajlıdır. Yapılan görüşmeler ve tespitler %10 negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu parseller; kamu hizmeti olarak kullanılacak Belediye Hizmet Alanı, Otopark Alanı, Raylı Toplu Taşıma İstasyonu, Rekreasyon Alanı, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesisi Alanı, Resmi Kurum Alanı gibi yapılaşma şartlarına sahip parseller olup özel mülkiyete konu olacak taşınmazlar değildir. Bölgede yapılan inceleme emsallerin ilgilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda sosyal donatı alanlarına ayrılan parsellerin konut imarlı parsellere göre %25 imar durum şerefiyesi olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum ve imar durumu gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin, lokasyonu, yola cephesi vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 7.590-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **702.009.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Parsel içerisinde Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değer **358.471.000,00-TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında belirtilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değerlerine Pazar yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı verileri ile oluşturulan proje geliştirme yöntemi ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parseller üzerinde maliyet oluşturacak bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme aşamasında bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40-%50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durum değeri için hazırlanmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında imar durumuna uygun şekilde yapılaşmalarının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı için değerlendirme takdirinde bulunulmuştur. Herhangi bir bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değeri esas alınarak belirlenmiştir. Taşınmazların Arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple maliyet yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar tapu kaydı üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir kayıt veya ipotek bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların Son beş yıl içerisinde herhangi bir Proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) 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 gayrimenkul ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1335 ada 32 parsel, 1335 ada 37 parsel, 1338 ada 8 parsel, 1341 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsel, 1344 ada 8 ve 9 parsel, 1503 ada 1 parsel, "arsa" nitelikli gayrimenkullere ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam değer;

Rakamla; **702.009.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yediyüzikimilyondokuzbin Türk Lirası)**

Emlak Konut GYO A.Ş. hisse değeri şu şekildedir;

Rakamla; **358.471.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Üçyüzellisekizmilyondörtüzyetmişbirbin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Hisse Değeri: 394.318.100,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2233 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Burak BARIŞ SPK Lisans No: 406713	Mehmet AFŞAR Kontrolör SPK Lisans No: 406225	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Proje Geliştirme Analizi
- Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri