



İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ

982 ADA 1 PARSEL VE 982 ADA 2 PARSEL

KUZEY YAKASI 206 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-127

Aralık, 2023

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme.....	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar.....	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri.....	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Başakşehir İlçesi.....	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	17

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	17
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	18
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	23
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....	23
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	24
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	24
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	25
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	25
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	25
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	26
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....	26
4.17.	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	26
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	26
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
5.1.	Pazar Yaklaşımı	26
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	27
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	27
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
6.1.	Değerleme Yöntemleri	27
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	28
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	29

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	35
6.4. Maliyet Yöntemi	35
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	35
6.5. Kira Çarpanı Yöntemi	35
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	36
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	36
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	36
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	36
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	36
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
8.2. Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	37
8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	38
9. SONUÇ	38
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
9.2. Nihai Değer Takdiri	39
EKLER	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / EMLKKNT-2023-127
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	20.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 parsel ve 982 ada 2 parselde toplam 206 adet bağımsız bölümdür.
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 parsel ve 982 ada 2 parsel numaralı 'B3 Altı Kat, B4 Altı Kat, B5 Altı Kat B1 Blok Yedi Kat ve B2 Blok Beş Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası' nitelikli 1 adet parsel
Mülkiyet Bilgisi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
İmar Durumu	Değerlemeye konu 982 ada 2 parsel "Ticaret alanı" lejantlı Yençok: 15,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. 982 ada 1 parsel "Ticaret alanı" lejantlı Yençok: 15,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	2.311.528.316,62-TL
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	2.773.833.979,94-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ahmet Mah. Çeçen Sok. Akay Kat: 5 Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 73 10

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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

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

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62,3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihli, 127 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 20.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kuzey Yakası 2 adet depolu dükkan ve 204 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3. Raporun Kapsamı

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

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atadom Mah. Çoğun Sok. Akatlar E Blok
No:23B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000, -TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 162 78 10

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 2 adet dükkan ve 204 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümün değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, rapora konu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

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

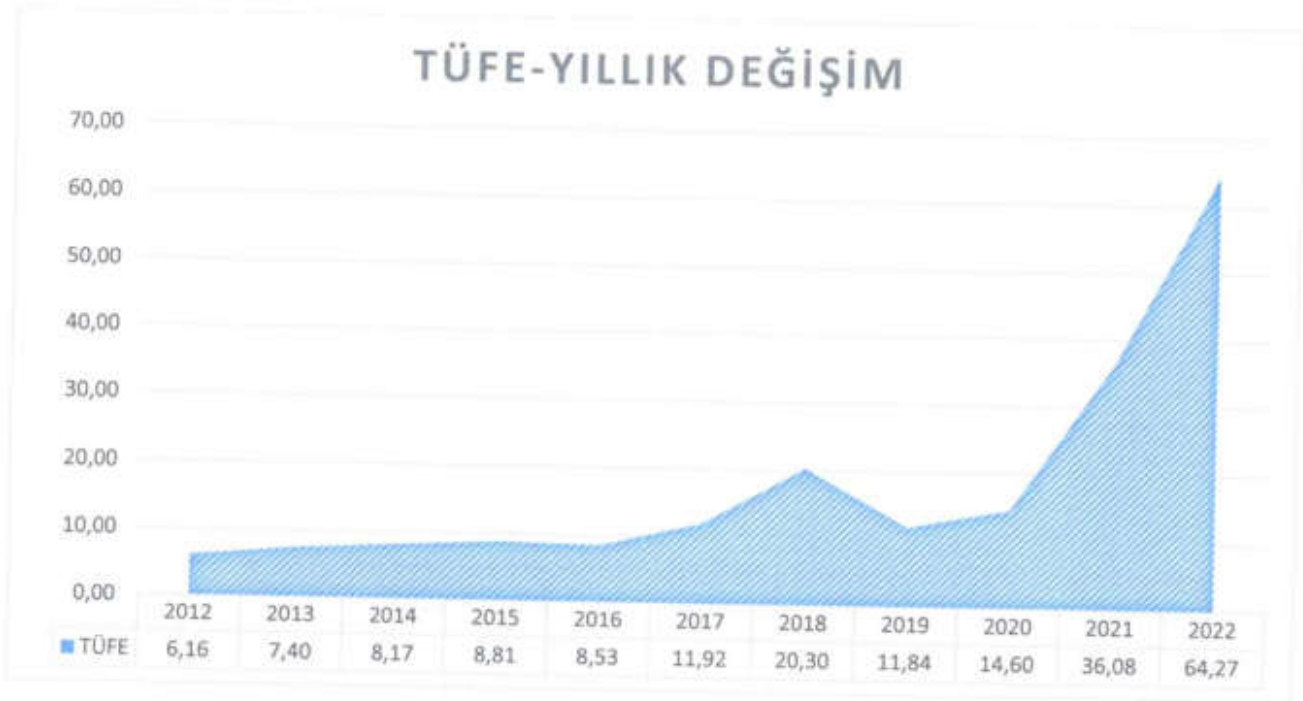
Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla

ACAR TAŞINILAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
M. Akdemir Mh. Çeşme Sok. Akar Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR-VD-004-102-70-10

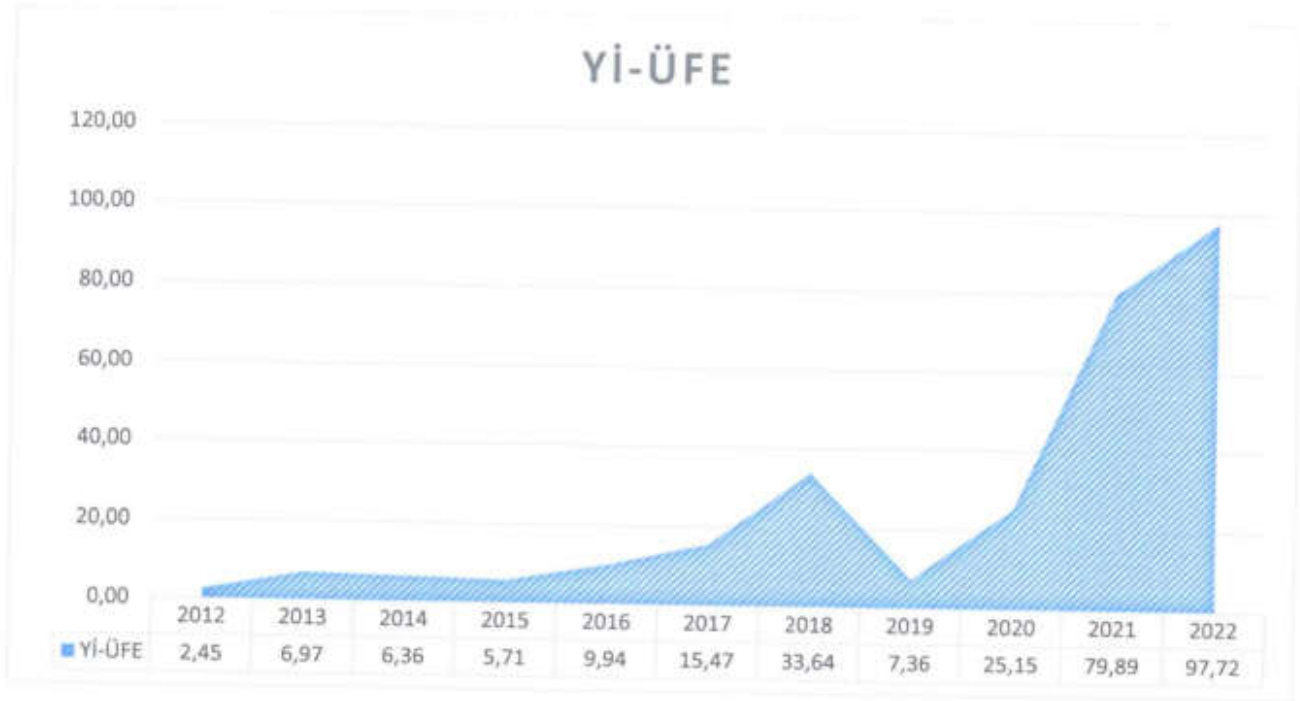
Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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



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



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

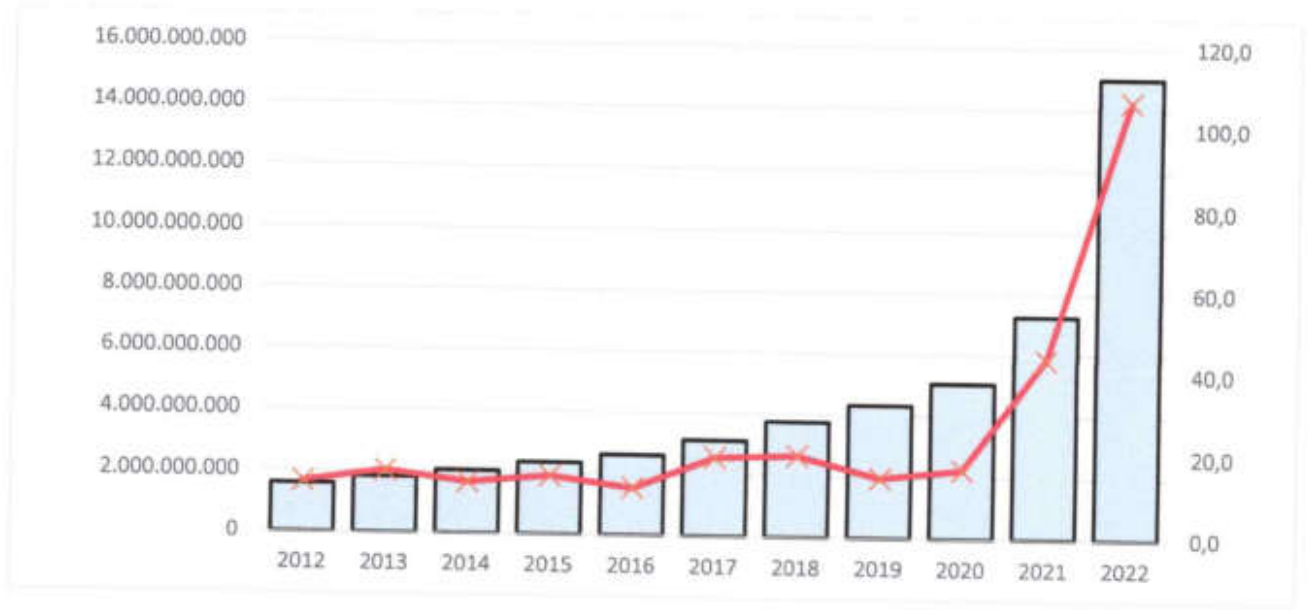
TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

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

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çiğdem Sok. Akmerkezi S Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

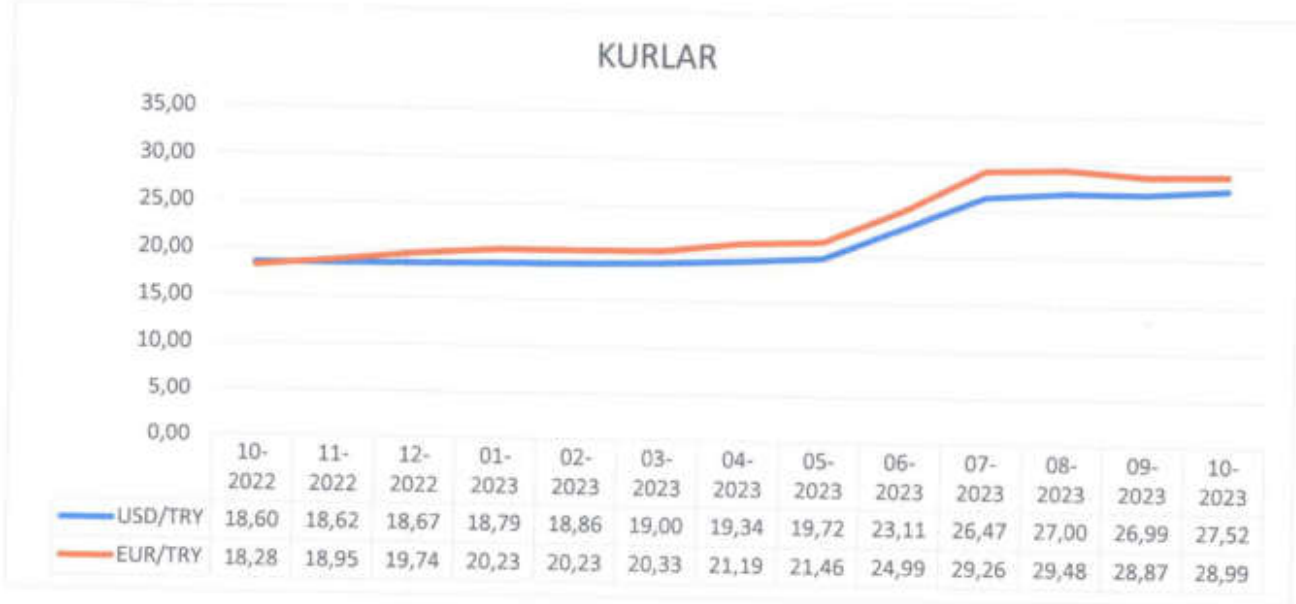


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



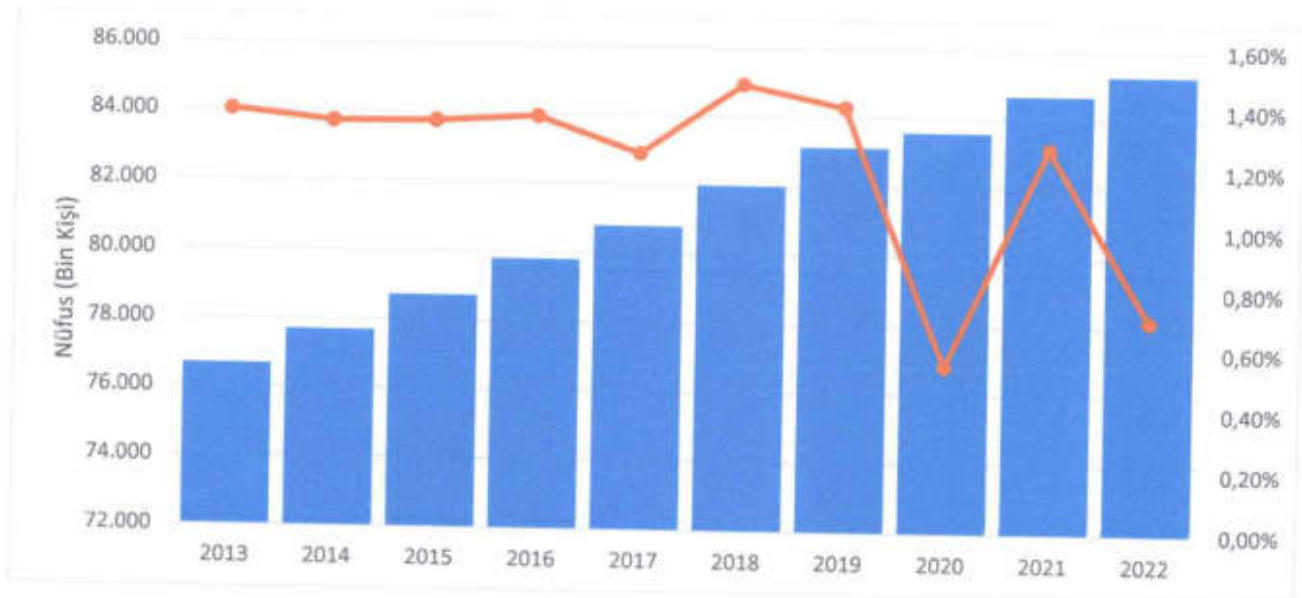
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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



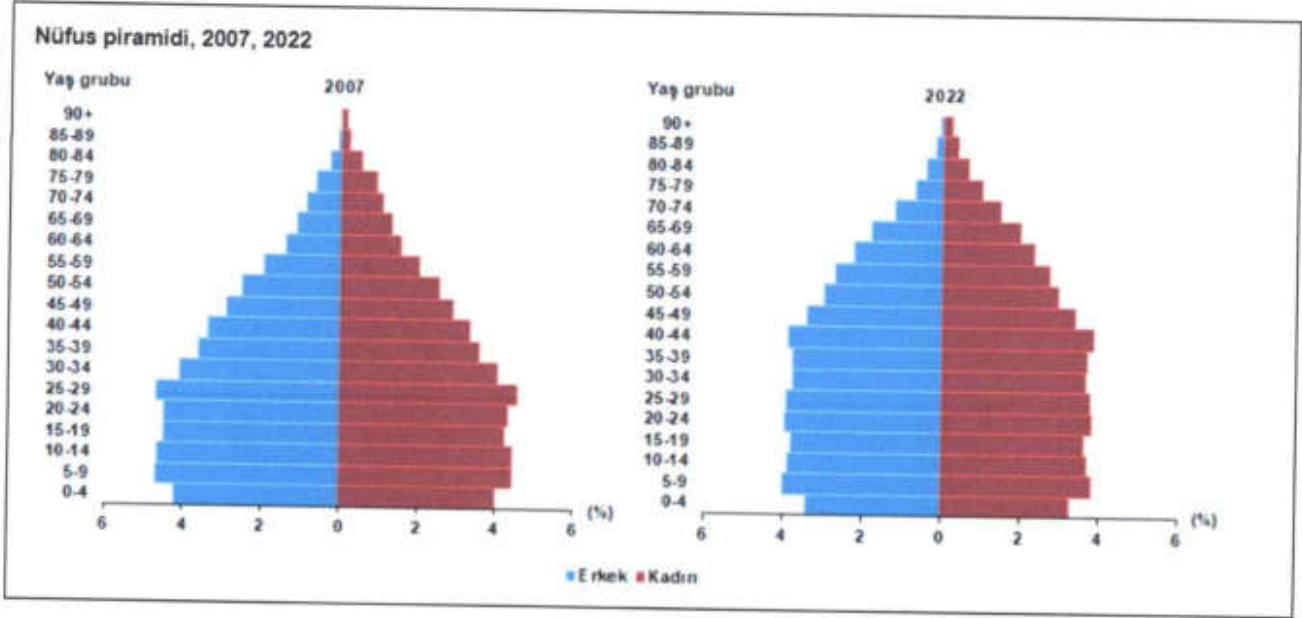
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



ACAR TAŞINLAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. A Blok Kat: 5
No: 255 İç Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
Tic Sicil No: 274900
V.D.004 102 70 10

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



3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

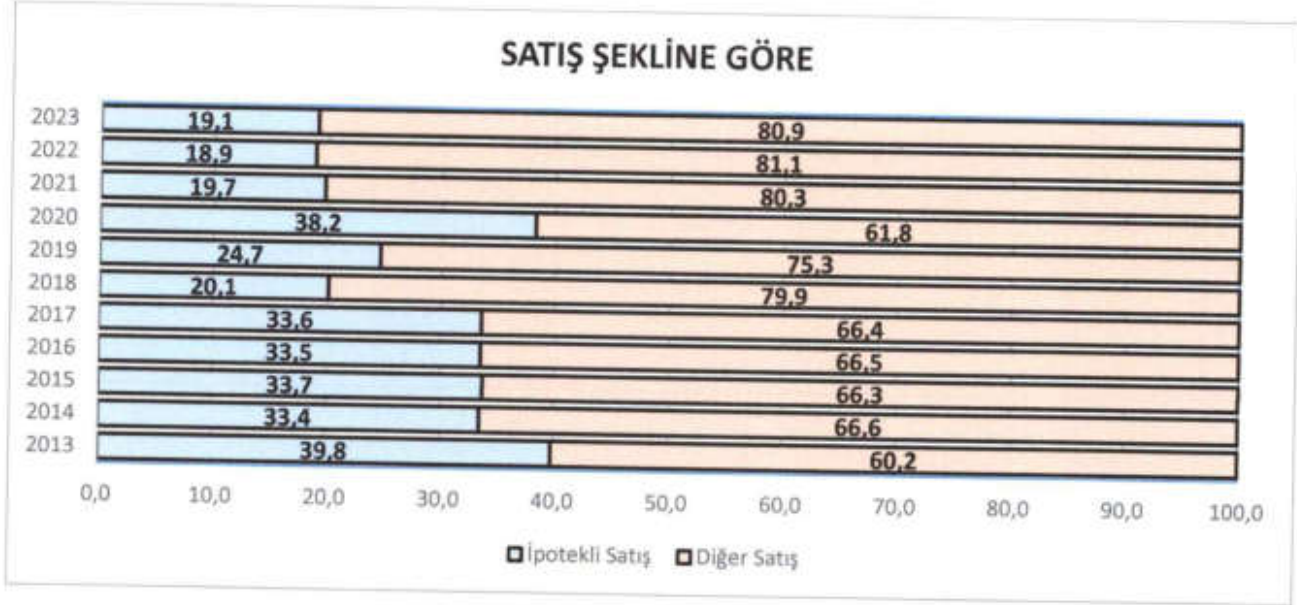
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

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

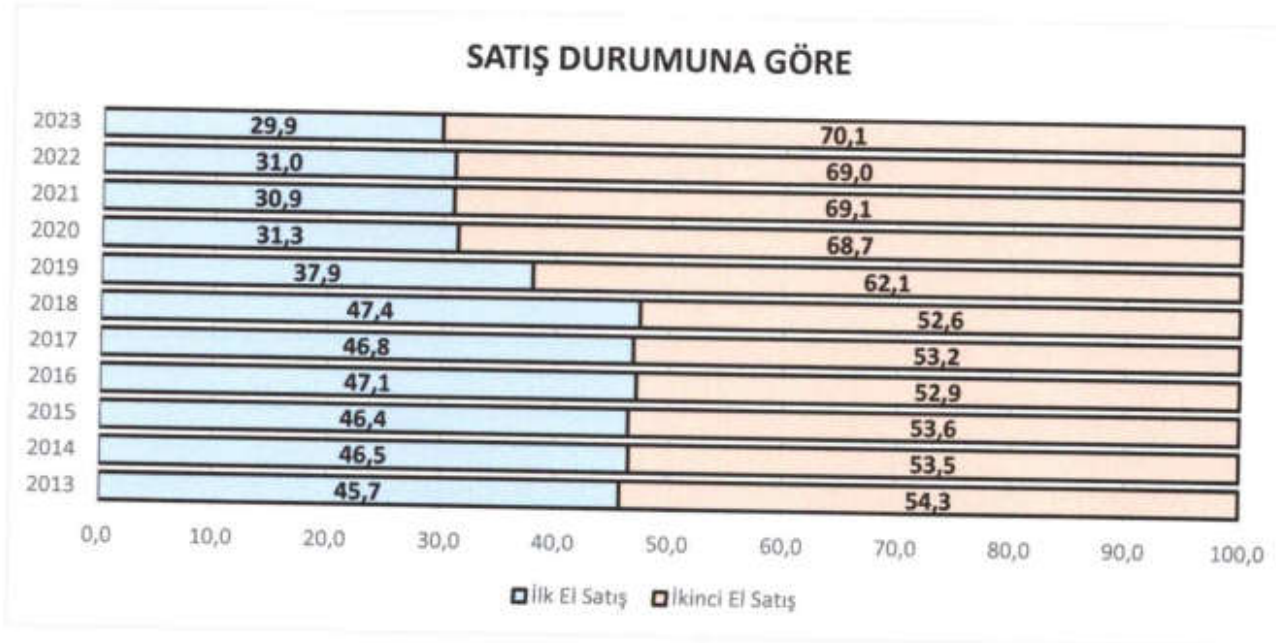


ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acar Taşınmaz, Çeçen Sok. Akatlar S. Blok
Kat: 5B İç Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 442 78 10

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

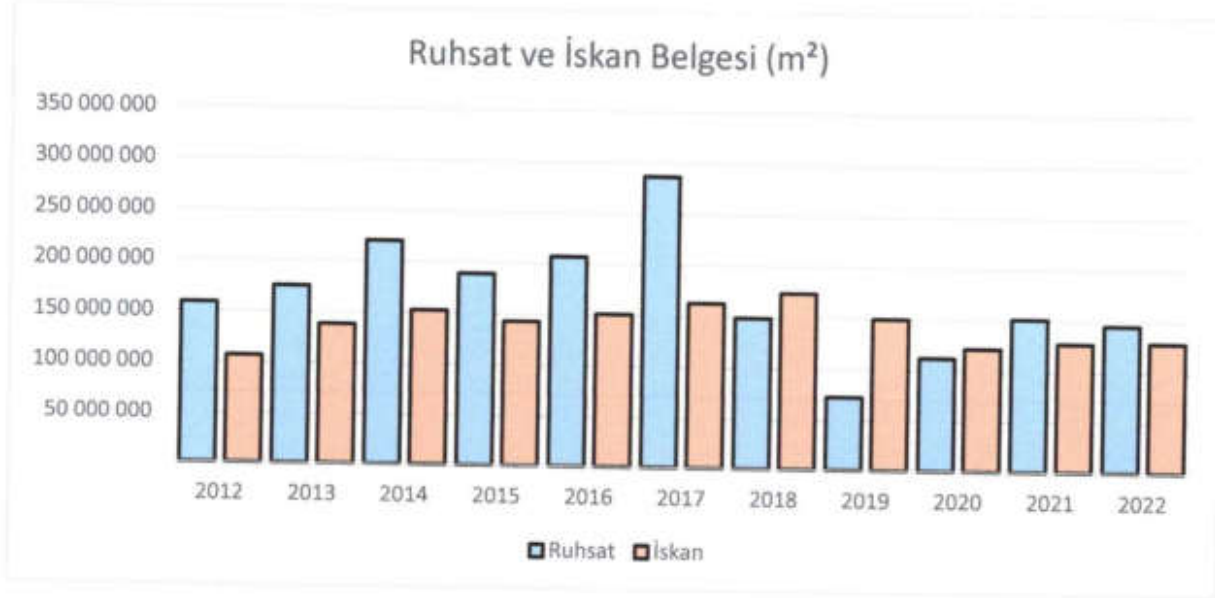


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



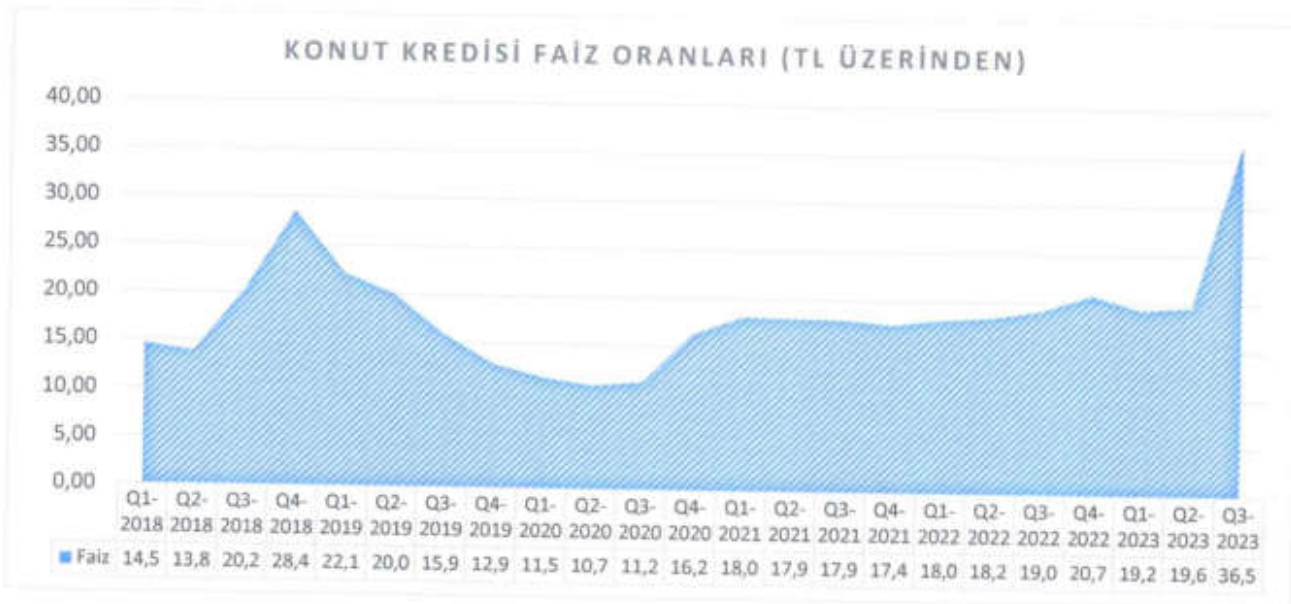
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Arhaden Mh. Çayır Sok. Akademi Blok
1253 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

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



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

ACAR TAŞIMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akmerkezi Blok
Kat: 25B İç Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR YOL: 504 442 79 10

Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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

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

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

Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

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

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

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

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

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 127 Çankaya/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 25816
ÖSKÜDAR V.D.004 102 73 10

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

ACAR TASLIMAT
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atılgem Mah. Çeşme Sok. Akmerkezi B Blok
No:258 Kat:127 Üsküdar-İSTANBUL
GÖKÜDAN YÖ.0041027310

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

3.4.2 Başakşehir İlçesi



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

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

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

Başakşehir'in tarihçesine baktığımızda ilçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği

bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendi'dir.

Başakşehir ilçesinin 11 mahallesi bulunmaktadır.

İlçede Devlete bağlı faaliyet gösteren, 1 adet Genel Lise (Düz Lise), 4 adet Anadolu Lisesi, 2 adet İmam Hatip Lisesi, 1 Adet Çok Programlı Lise ve 6 Adet Mesleki Teknik Eğitim Lisesi olmak üzere toplam 14 adet lise, 21 adet İlkokul, 18 adet Ortaokul, 2 adet İmam Hatip Ortaokulu, 5 adet anaokulu (Okul Öncesi Eğitim Kurumu), 1 adet Rehberlik ve Araştırma Merkezi, 1 adet Halk Eğitimi Merkezi ve 1 adet Mesleki Eğitim Merkezi bulunmaktadır. 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında faaliyet gösteren özel öğretim kurumları ise; 1 adet üniversite, 1 adet Anadolu Güzel Sanatlar ve Spor Lisesi, 1 adet Anadolu İletişim Meslek Lisesi, 2 adet Özel Anadolu Sağlık Meslek Lisesi, 3 adet Özel Meslek-Teknik Lise, 10 adet Anadolu Lisesi, 1 adet Fen Lisesi, 1 adet Fen ve Teknoloji Lisesi, 1 adet Özel Hazırlık Sınıfı Bulunan Anadolu Lisesi olmak üzere toplamda 21 adet Özel Lise, 12 adet Özel Türk İlkokulu, 10 Adet Özel Türk Ortaokulu, 55 adet Özel Türk Okul Öncesi Eğitim Kurumu (Anaokulu), 10 Adet Özel Çeşitli Kurs, 28 adet Özel Dershane, 14 adet Özel Motorlu Taşıt Sürücüleri Kursu, 10 adet Özel Öğrenci Etüt Eğitim Merkezi, 7 adet Özel Eğitim ve Rehabilitasyon Merkezi ve 5 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. 1 adet devlet hastanesi, 1 adet şehir hastanesi ve ilçe genelinde toplam 6 adet sağlık ocağı bulunur.

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

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

İlçede sosyal yaşam, Başakşehir Millet Bahçesi, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir Başakşehir Millet Bahçesi ise 360

Bin metrekare büyüklüğünde ve kendi kendini temizleyen 15 Bin 600 metrekarelik Biyolojik göle sahiptir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

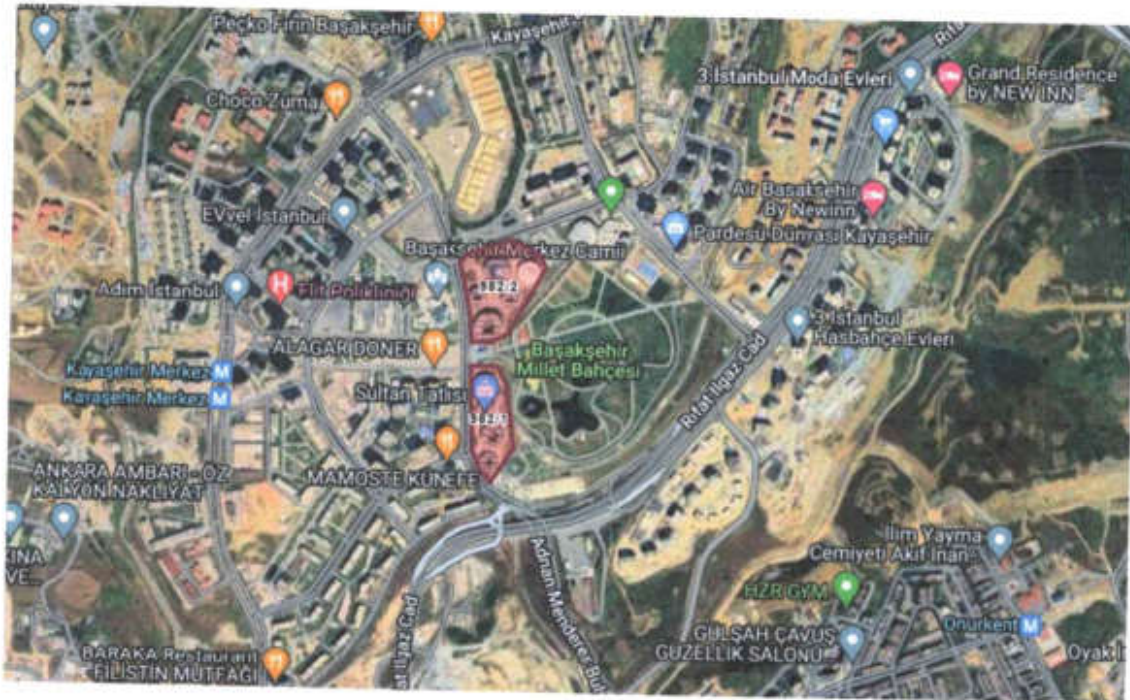
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarına cepheli 982 ada 1 parsel ve 982 ada 2 parsel üzerinde 2 adet depolu dükkan ve 204 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Rapora konu 982 ada 1 parsel ve 982 ada 2 parselin bulunduğu bölgeye Rıfat Ilgaz Caddesi üzerinde Güney Batı istikametinde ilerlerken Adnan Menderes Bulvarı istikametine dönülür, yaklaşık olarak 300 metre ilerledikten sonra konu taşınmazlar Adnan Menderes Bulvarının üzerinde sağ konumda kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde, Başakşehir Millet Bahçesi, Olimpa Alışveriş Merkezi, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Başakşehir Fatih Terim Stadyumu, Başakşehir Devlet Hastanesi, Merkez Kayaşehir Alışveriş Merkezi ve çok sayıda toplu konut projesi bulunmaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)			37.381,65 m ²			
İLÇE	BAŞAKŞEHİR	ANA TAŞINMAZ NİTELİK			B3 Altı Kat,B4 Altı Kat,B5 Altı Kat B1 Blok Yedi Kat ve B2 Blok Beş Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası			
MAHALLE	KAYABAŞI							
ADA-PARSEL	982/2							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	497/52093	B2	1. BODRUM	1	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3850/470172
2	497/52094	B2	1. BODRUM	2	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1022/470172
3	497/52095	B2	1. BODRUM	3	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1138/470172
4	497/52096	B2	1. BODRUM	4	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	984/470172
5	497/52097	B2	1. BODRUM	5	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1280/470172
6	497/52098	B2	1. BODRUM	6	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1524/470172
7	497/52099	B2	1. BODRUM	7	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1052/470172
8	497/52100	B2	1. BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2496/470172
9	497/52101	B2	1. BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1842/470172
10	497/52102	B2	1. BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2844/470172
11	497/52103	B2	1. BODRUM	11	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	726/470172
12	498/52104	B2	1. BODRUM	12	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	722/470172
13	498/52105	B2	1. BODRUM	13	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1008/470172
14	498/52106	B2	1. BODRUM	14	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	942/470172
15	498/52107	B2	1. BODRUM	15	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	948/470172
16	498/52108	B2	1. BODRUM+ZEMİN	16	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	4202/470172
17	498/52109	B2	1. BODRUM+ZEMİN	17	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3020/470172
18	498/52110	B2	1. BODRUM+ZEMİN	18	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3198/470172
19	498/52111	B2	1. BODRUM+ZEMİN	19	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3112/470172
20	498/52112	B2	1. BODRUM+ZEMİN	20	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3290/470172
21	498/52113	B2	1. BODRUM+ZEMİN	21	DUBLEKS OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3044/470172
22	498/52114	B2	ZEMİN	22	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1068/470172
23	498/52115	B2	ZEMİN	23	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	750/470172
24	498/52116	B2	ZEMİN	24	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	794/470172
25	498/52117	B2	ZEMİN	25	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	854/470172
26	498/52118	B2	ZEMİN	26	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3086/470172
27	498/52119	B2	ZEMİN	27	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2238/470172
28	498/52120	B2	1. KAT	28	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1110/470172
29	498/52121	B2	1. KAT	29	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	872/470172
30	498/52122	B2	1. KAT	30	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	862/470172
31	498/52123	B2	1. KAT	31	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1130/470172
32	498/52124	B2	1. KAT	32	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	654/470172
33	498/52125	B2	1. KAT	33	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	438/470172
34	498/52126	B2	1. KAT	34	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	464/470172
35	498/52127	B2	1. KAT	35	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	586/470172
36	498/52128	B2	1. KAT	36	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	776/470172

İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)			37.381,65 m ²			
İLÇE	BAŞAKŞEHİR	ANA TAŞINMAZ NİTELİK			B3 Altı Kat,B4 Altı Kat,B5 Altı Kat B1 Blok Yedi Kat ve B2 Blok Beş Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası			
MAHALLE	KAYABAŞI							
ADA-PARSEL	982/2							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
37	498/52129	B2	1. KAT	37	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	600/470172
38	498/52130	B2	1. KAT	38	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	600/470172
39	498/52131	B2	1. KAT	39	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1224/470172
40	498/52132	B2	1. KAT	40	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	798/470172
41	498/52133	B2	1. KAT	41	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	768/470172
42	498/52134	B2	1. KAT	42	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	812/470172
43	498/52135	B2	1. KAT	43	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1236/470172
44	498/52136	B2	1. KAT	44	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1118/470172
45	498/52137	B2	1. KAT	45	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1176/470172
46	498/52138	B2	1. KAT	46	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1218/470172
47	498/52139	B2	1. KAT	47	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	958/470172
48	498/52140	B2	1. KAT	48	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1114/470172
49	498/52141	B2	2. BODRUM	49	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	654/470172
50	496/51946	B1	1. BODRUM	1	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	796/470172
51	496/51947	B1	1. BODRUM	2	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	830/470172
52	496/51948	B1	1. BODRUM	3	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1344/470172
53	496/51949	B1	1. BODRUM	4	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1380/470172
54	496/51950	B1	1. BODRUM	5	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3120/470172
55	496/51951	B1	1. BODRUM	6	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2976/470172
56	496/51952	B1	1. BODRUM	7	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2996/470172
57	496/51953	B1	1. BODRUM	8	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	4768/470172
58	496/51954	B1	1. BODRUM	9	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	798/470172
59	496/51955	B1	1. BODRUM	10	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	984/470172
60	496/51956	B1	1. BODRUM	11	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	4976/470172
61	496/51957	B1	1. BODRUM	12	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3526/470172
62	496/51958	B1	1. BODRUM	13	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	5036/470172
63	496/51959	B1	1. BODRUM	14	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1986/470172
64	496/51960	B1	1. BODRUM	15	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1654/470172
65	496/51961	B1	1. BODRUM	16	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2026/470172
66	496/51962	B1	ZEMİN	17	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1404/470172
67	496/51963	B1	ZEMİN	18	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2284/470172
68	496/51964	B1	ZEMİN	19	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2272/470172
69	496/51965	B1	ZEMİN	20	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2272/470172
70	496/51966	B1	ZEMİN	21	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2250/470172
71	496/51967	B1	ZEMİN	22	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1090/470172
72	496/51968	B1	ZEMİN	23	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2634/470172
73	496/51969	B1	ZEMİN	24	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2658/470172
74	496/51970	B1	ZEMİN	25	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2716/470172
75	496/51971	B1	ZEMİN	26	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	1576/470172
76	496/51972	B1	ZEMİN	27	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2664/470172
77	496/51973	B1	ZEMİN	28	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	2204/470172
78	496/51974	B1	ZEMİN	29	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	3420/470172

İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		37.381,65 m ²				
İLÇE	BAŞAKŞEHİR	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		B3 Altı Kat,B4 Altı Kat,B5 Altı Kat B1 Blok Yedi Kat ve B2 Blok Beş Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası				
MAHALLE	KAYABAŞI							
ADA-PARSEL	982/2							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
79	496/51975	B1	1. KAT	30	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	758/470172
80	496/51976	B1	1. KAT	31	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
81	496/51977	B1	1. KAT	32	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
82	496/51978	B1	1. KAT	33	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
83	496/51979	B1	1. KAT	34	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	396/470172
84	496/51980	B1	1. KAT	35	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
85	496/51981	B1	1. KAT	36	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
86	496/51982	B1	1. KAT	37	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
87	496/51983	B1	1. KAT	38	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
88	496/51984	B1	1. KAT	39	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	766/470172
89	496/51985	B1	1. KAT	40	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	466/470172
90	496/51986	B1	1. KAT	41	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	524/470172
91	496/51987	B1	1. KAT	42	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	524/470172
92	496/51988	B1	1. KAT	43	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	572/470172
93	496/51989	B1	1. KAT	44	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	526/470172
94	496/51990	B1	1. KAT	45	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	526/470172
95	496/51991	B1	1. KAT	46	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	526/470172
96	496/51992	B1	1. KAT	47	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	526/470172
97	496/51993	B1	1. KAT	48	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	572/470172
98	496/51994	B1	1. KAT	49	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	572/470172
99	496/51995	B1	1. KAT	50	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	572/470172
100	496/51996	B1	1. KAT	51	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	572/470172
101	496/51997	B1	1. KAT	52	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	522/470172
102	496/51998	B1	1. KAT	53	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	522/470172
103	496/51999	B1	1. KAT	54	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	522/470172
104	496/52000	B1	1. KAT	55	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	522/470172
105	496/52001	B1	1. KAT	56	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
106	496/52002	B1	1. KAT	57	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
107	496/52003	B1	1. KAT	58	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
108	496/52004	B1	1. KAT	59	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
109	497/52005	B1	1. KAT	60	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
110	497/52006	B1	1. KAT	61	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
111	497/52007	B1	1. KAT	62	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
112	497/52008	B1	1. KAT	63	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
113	497/52009	B1	1. KAT	64	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
114	497/52010	B1	1. KAT	65	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
115	497/52011	B1	1. KAT	66	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
116	497/52012	B1	1. KAT	67	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
117	497/52013	B1	1. KAT	68	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
118	497/52014	B1	1. KAT	69	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
119	497/52015	B1	2. KAT	70	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	772/470172
120	497/52016	B1	2. KAT	71	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172

İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		37.381,65 m ²				
İLÇE	BAŞAKŞEHİR	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		B3 Altı Kat,B4 Altı Kat,B5 Altı Kat B1 Blok Yedi Kat ve B2 Blok Beş Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası				
MAHALLE	KAYABAŞI							
ADA-PARSEL	982/2							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
121	497/52017	B1	2. KAT	72	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
122	497/52018	B1	2. KAT	73	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
123	497/52019	B1	2. KAT	74	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	404/470172
124	497/52020	B1	2. KAT	75	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
125	500/52327	B1	2. KAT	76	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
126	497/52021	B1	2. KAT	77	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
127	497/52022	B1	2. KAT	78	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
128	497/52023	B1	2. KAT	79	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172
129	497/52024	B1	2. KAT	80	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	474/470172
130	497/52025	B1	2. KAT	81	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
131	497/52026	B1	2. KAT	82	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
132	497/52027	B1	2. KAT	83	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
133	497/52028	B1	2. KAT	84	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
134	497/52029	B1	2. KAT	85	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
135	497/52030	B1	2. KAT	86	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
136	497/52031	B1	2. KAT	87	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
137	497/52032	B1	2. KAT	88	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	582/470172
138	497/52033	B1	2. KAT	89	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	582/470172
139	497/52034	B1	2. KAT	90	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	582/470172
140	497/52035	B1	2. KAT	91	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	582/470172
141	500/52321	B1	2. KAT	92	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
142	500/52322	B1	2. KAT	93	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
143	500/52323	B1	2. KAT	94	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
144	500/52324	B1	2. KAT	95	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	532/470172
145	500/52325	B1	2. KAT	96	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
146	497/52036	B1	2. KAT	97	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
147	497/52037	B1	2. KAT	98	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
148	500/52326	B1	2. KAT	99	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
149	497/52038	B1	2. KAT	100	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470172
150	497/52039	B1	2. KAT	101	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470172
151	497/52040	B1	2. KAT	102	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470173
152	497/52041	B1	2. KAT	103	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470174
153	497/52042	B1	2. KAT	104	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
154	497/52043	B1	2. KAT	105	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
155	497/52044	B1	2. KAT	106	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
156	497/52045	B1	2. KAT	107	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
157	497/52046	B1	2. KAT	108	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470174
158	497/52047	B1	2. KAT	109	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470174
159	500/52328	B1	2. KAT	110	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470174
160	497/52048	B1	2. KAT	111	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	542/470174
161	497/52049	B1	2. KAT	112	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	534/470172
162	497/52050	B1	3. KAT	113	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	780/470172

İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		37.381,65 m ²				
İLÇE	BAŞAKŞEHİR	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		B3 Altı Kat,B4 Altı Kat,B5 Altı Kat B1 Blok Yedi Kat ve B2 Blok Beş Katlı Betonarme Ofis,İşyeri ve Arsası				
MAHALLE	KAYABAŞI							
ADA-PARSEL	982/2							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
163	497/52051	B1	3. KAT	114	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
164	497/52052	B1	3. KAT	115	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
165	497/52053	B1	3. KAT	116	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
166	497/52054	B1	3. KAT	117	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	406/470172
167	497/52055	B1	3. KAT	118	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
168	497/52056	B1	3. KAT	119	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
169	497/52057	B1	3. KAT	120	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
170	497/52058	B1	3. KAT	121	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
171	497/52059	B1	3. KAT	122	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	786/470172
172	497/52060	B1	3. KAT	123	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	480/470172
173	497/52061	B1	3. KAT	124	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	538/470172
174	497/52062	B1	3. KAT	125	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	538/470172
175	497/52063	B1	3. KAT	126	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	538/470172
176	497/52064	B1	3. KAT	127	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
177	497/52065	B1	3. KAT	128	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
178	497/52066	B1	3. KAT	129	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
179	497/52067	B1	3. KAT	130	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	540/470172
180	497/52068	B1	3. KAT	131	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	586/470172
181	497/52069	B1	3. KAT	132	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	586/470172
182	497/52070	B1	3. KAT	133	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	586/470172
183	497/52071	B1	3. KAT	134	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	586/470172
184	497/52072	B1	3. KAT	135	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
185	497/52073	B1	3. KAT	136	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
186	497/52074	B1	3. KAT	137	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
187	497/52075	B1	3. KAT	138	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	536/470172
188	497/52076	B1	3. KAT	139	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	548/470172
189	497/52077	B1	3. KAT	140	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	548/470172
190	497/52078	B1	3. KAT	141	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	548/470172
191	497/52079	B1	3. KAT	142	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	548/470172
192	497/52080	B1	3. KAT	143	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
193	497/52081	B1	3. KAT	144	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
194	497/52082	B1	3. KAT	145	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
195	497/52083	B1	3. KAT	146	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
196	497/52084	B1	3. KAT	147	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
197	497/52085	B1	3. KAT	148	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
198	497/52086	B1	3. KAT	149	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
199	497/52087	B1	3. KAT	150	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	544/470172
200	497/52088	B1	3. KAT	151	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
201	497/52089	B1	3. KAT	152	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
202	497/52090	B1	3. KAT	153	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
203	497/52091	B1	3. KAT	154	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	546/470172
204	497/52092	B1	3. KAT	155	OFİS VE İŞYERİ	8.10.2021	34940	538/470172

İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		25.073,74 m ²				
İLÇE	BAŞAKŞEHİR	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		A1,A2 BLOK ALTI KATLI A3 BLOK BEŞ KATLI,A4 BLOK YEDİ KATLI BETONARME OFİSİ YERİ VE ARSASI				
MAHALLE	KAYABAŞI							
ADA-PARSEL	982/1							
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
205	450/47202	A1	ZEMİN-1. BODRUM	54	DEPOLU DÜKKAN	11.11.2019	29251	5714/191594
206	451/47336	A4	1.BODRUM-2.BODRUM	9	DEPOLU DÜKKAN	11.11.2019	29251	6766/191594

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Değerlemeye konu 982 ada 1 parselde bağımsız bölümlerin üzerinde;

**Beyan: REKREASYON ALANI 14/02/2017- 2952

**Beyan: Yönetim Planı: 06/10/2021 08/10/2021- 34940

**Beyan: KM ne Çevrilmiştir. 10/03/2023- 9070

**Şerh: TEDAŞ lehine, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. – (15/09/2022-37487)

Değerlemeye konu 982 ada 2 parselde bağımsız bölümlerin üzerinde;

**Beyan: REKREASYON ALANI 14/02/2017- 2952

**Beyan: Yönetim Planı: 06/11/2019 (11.11.2019-29251)

**Beyan: KM ne Çevrilmiştir. 24.08.2021 - 28300

**Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12779 nolu TM yeri vekablo geçiş güzergahı üzerinde 99 yılığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi)– (21.092018-2204)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu 982 ada 1 parsel; '**Ticaret alanı**' lejantlı, Hmax: 15,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

982 ada 2 parsel; '**Ticaret alanı**' lejantlı, Hmax: 15,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acarlar Mah. Çarşı Sok. Akıncılar B Blok
No:258 İlçe:Kadıköy Şişli-İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

982 ada 1 parsel numaralı 25.073,74 m² yüzölçümlü, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografyası eğimsiz olan ana taşınmaz üzerinde Kuzey Yakası projesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş B1, B2, B3, B4, B5 blok olarak isimlendirilmiş 5 adet blok bulunmaktadır.

982 ada 2 parsel numaralı, 37.381,65 m² yüzölçümlü, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografyası eğimsiz olan ana taşınmaz üzerinde Kuzey Yakası projesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş A1, A2, A3, A4 blok olarak isimlendirilmiş 4 adet blok bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu B1 Blok 1 bodrum kat ve Z+3 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта değerlendirilmeye konu ofis ve işyeri nitelikli 155 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B2 blok 2 bodrum kat ve Z+1 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта değerlendirilmeye konu ofis ve işyeri nitelikli 49 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A1 Blok 3 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта değerlendirilmeye konu depolu dükkân nitelikli 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

A4 Blok 3 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта değerlendirilmeye konu depolu dükkân nitelikli 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan dükkân ve ofis nitelikli yapılardır.

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

Tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

982 ada 2 Parselde, değerlendirilmeye konu bağımsız bölümlerin tamamı 08.10.2021 tarih ve 34940 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiş, B3 Bloкта 09.11.2021 tarih ve 39405 yevmiye ve diğer bloklarda 10.03.2023 tarih ve 9070 yevmiye numarası ile kat mülkiyetine Çevrilmiştir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atatürk Mah. Çayır Sok. Akademi Blok
No:25B İş Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

982 ada 1 parselde, 24.08.2021 tarih ve 28300 yevmiye numarası ile kat mülkiyeti tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların bulunduğu blokların tamamı için verilmiş olan;

5.10.2016 tarihli, 744 ve 745 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, (A1-A2 Bloklar)

5.10.2016 tarihli, 748 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, (B1-B2 Bloklar)

23.02.2017 tarihli, 157 nolu Tadilat ruhsatı, (A1-A2 Bloklar)

23.02.2017 tarihli, 161 nolu Tadilat ruhsatı, (B1-B2 Bloklar)

24.07.2020 tarihli, 480 ve 481 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, (A1-A2 Bloklar)

24.07.2020 tarihli, 487 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, (B1-B2 Bloklar)

07.05.2021 tarihli, 458 ve 459 nolu Tadilat ruhsatı, (B1 – B2 Bloklar)

27.07.2020 tarihli, 174 ve BİLA nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, (A1-A2 Bloklar)

07.03.2023 tarihli, 45 ve 46 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, (B1 – B2 Bloklar)

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

Rapora konu taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Küçükçekmece Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın yapı denetim işleri Şehzade Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş ofis ve işyeri nitelikli yapılardır.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

982 ada 1 parselde, A1 Blok için alınmış Y24349B04D516 numaralı ve C Sınıfı, A4 Blok için alınmış Y2434A0810657 numaralı C Sınıfı enerji kimlik Belgeleri

982 ada 2 parselde, B1 Blok için alınmış Y2434489165AA numaralı ve B Sınıfı, B2 Blok için alınmış Y2434C91F7EDA numaralı B Sınıfı enerji kimlik Belgeleri

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikte uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Açıközümlü İşlet. Çarpan Sok. Akademi Blok
No:25B 16. Kat:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.G.004 102 75 10

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık konut ve ticari yapı emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip konut ve ticari yapı emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Açıközü Mh. Çeşme Sok. Akademi Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

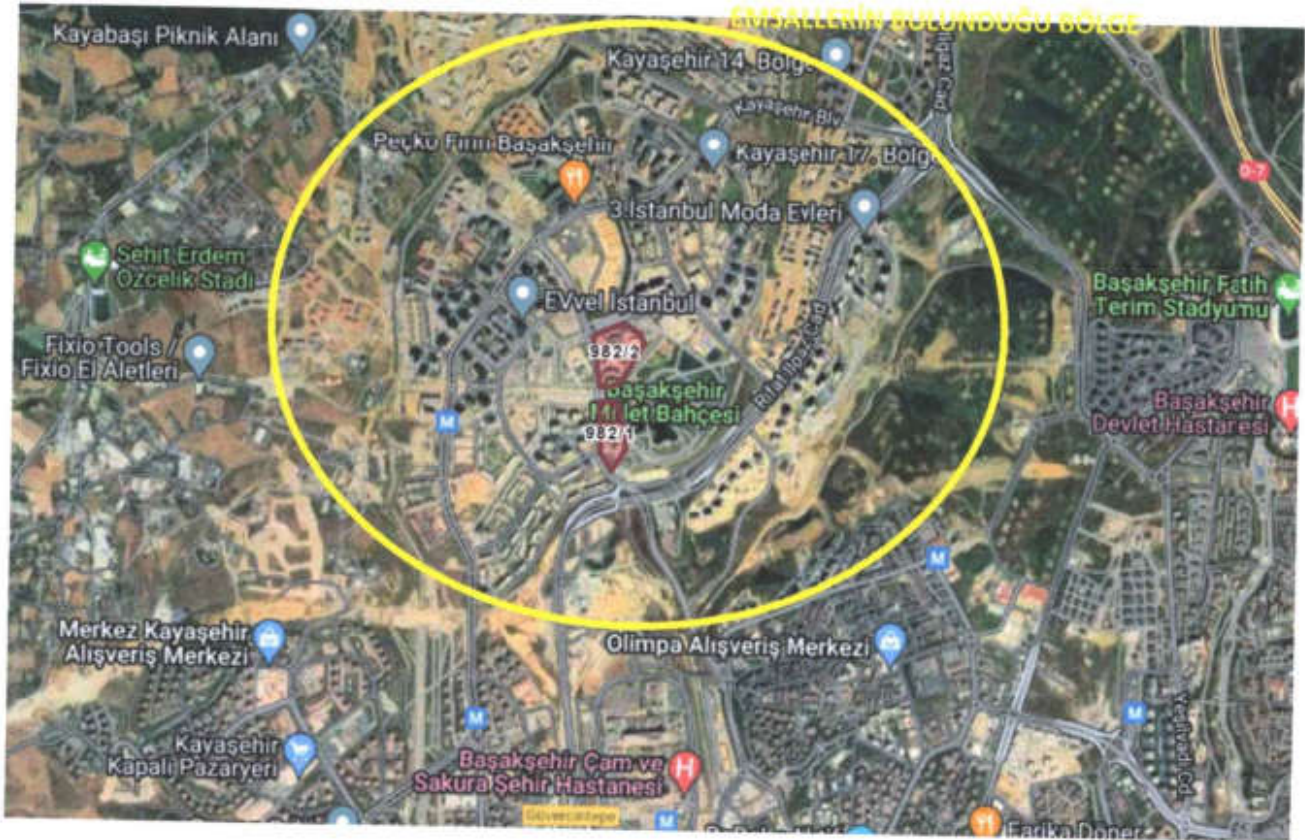
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	TURYAP BAŞAKŞEHİR KENT MEYDANI TEMSİLCİLİĞİ 0 (532) 394 93 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 220,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	18.900.000,00	220,00	85.909,09
2	YAŞAROĞULLARI GAYRİMENKUL 0 (506) 497 60 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 756,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	89.500.000,00	756,00	118.386,24
3	TURYAP PARK MAVERA 3 0 (532) 352 67 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	9.500.000,00	90,00	105.555,55
4	ANKA GAYRİMENKUL-REAL ESTATE 0 (532) 314 72 93	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 200,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	26.500.000,00	200,00	132.500
5	Mavera Projeleri 0 (531) 374 77 93	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 165,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	25.460.000,00	165,00	154.303,03

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	TURYAP BAŞAKŞEHİR KENT MEYDANI TEMSİLCİLİĞİ	YAŞAROĞULLARI GAYRİMENKUL	TURYAP PARK MAVERA 3	ANKA GAYRİMENKUL-REAL ESTATE	Mavera Projeleri
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 394 93 33	0 (506) 497 60 60	0 (532) 352 67 75	0 (532) 314 72 93	0 (531) 374 77 93
Satış Fiyatı (TL)	18.900.000,00	89.500.000,00	9.500.000,00	26.500.000,00	25.460.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	15.120.000,00	71.600.000,00	7.600.000,00	21.200.000,00	20.368.000,00
Zemin Kat Alanı	130,00	756,00	45,00	170,00	165,00
Asma Kat Alanı	30,00	0,00	20,00	30,00	20,00
Depo Alanı	60,00	0,00	45,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	220,00	756,00	90,00	200,00	165,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	181,00	756,00	68,50	185,00	185,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	83.535,91	94.708,99	110.948,91	114.594,59	110.097,30
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-20,00%	-30,00%	-35,00%	-35,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-20,00%	-30,00%	-35,00%	-35,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	75.182,32	75.767,20	77.664,23	74.486,49	71.563,24
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	74.932,70				

Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	KAYAŞEHİR MEYDAN GAYRİMENKUL 0 (535) 457 71 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 128,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak kiralıktır.	35.000,00	128,00	273,43
2	ALTIN EMLAK KAYAŞEHİR KUZEY YAKASI 0 (541) 906 52 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 221,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak kiralıktır.	80.000,00	221,00	361,99
3	ALTIN EMLAK KAYAŞEHİR KUZEY YAKASI 0 (541) 906 52 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 134,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak kiralıktır.	75.000,00	134,00	559,70
4	YENİ YAPI GAYRİMENKUL- BAŞAKŞEHİR- KAYAŞEHİR 0 (532) 501 67 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 223,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak kiralıktır.	75.000,00	223,00	336,32

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mithatpaşa Mah. Çapraz Etk. Akademi B Blok
Kat: 2B İç Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
İlan Veren Kurum/Kişi	KAYAŞEHİR MEYDAN GAYRİMENKUL	ALTIN EMLAK KAYAŞEHİR KUZEY YAKASI	ALTIN EMLAK KAYAŞEHİR KUZEY YAKASI	YENİ YAPI GAYRİMENKUL-BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 457 71 33	0 (541) 906 52 52	0 (541) 906 52 52	0 (532) 501 67 71
Satış Fiyatı (TL)	35.000,00	80.000,00	75.000,00	75.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	29.750,00	68.000,00	63.750,00	63.750,00
Zemin Kat Alanı	69,00	221,00	134,00	123,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	100,00
Depo Alanı	59,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	128,00	221,00	134,00	223,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	86,70	221,00	134,00	173,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	343,14	307,69	475,75	368,50
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi	20,00%	20,00%	-10,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	20,00%	20,00%	-10,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	411,76	369,23	428,17	368,50
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	394,42			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



ACAR TAŞINIAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK Şİ.
Academ Mah. Çayın Sok. Akademi B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
0500 048 70 004 142 73 10

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Murat Narin Gayrimenkul Yatırım 0 (532) 501 00 68	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 183,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak satılıktır.	17.100.000,00	183	93.442,62
2	E 2 GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK 0 (533) 143 42 99	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 432,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak satılıktır.	37.100.000,00	432	85.879,62
3	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR EVLERİ 0 (541) 671 76 74	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 125,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak satılıktır.	8.750.000,00	125	70.000
4	TAŞRA YATIRIM & DANIŞMANLIK 0 (533) 457 65 10	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 860,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak satılıktır.	60.000.000,00	860	69.767,44

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
Emsalin Durumu	TAHİNCİOĞLU NIDAKULE	TAHİNCİOĞLU NIDAKULE	KAYAŞEHİR PALLADIUM	KAYAŞEHİR PALLADIUM
Tip	1+1	4+0	1+1	5 ve üzeri
İlan Veren Kurum/Kişi	Murat Narin Gayrimenkul Yatırım	E 2 GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR EVLERİ	TAŞRA YATIRIM & DANIŞMANLIK
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 501 00 68	0 (533) 143 42 99	0 (541) 671 76 74	0 (533) 457 65 10
Satış Fiyatı (TL)	17.100.000,00	37.100.000,00	8.750.000,00	60.000.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	16.245.000,00	35.245.000,00	8.312.500,00	57.000.000,00
Brüt Alan (m ²)	183,00	432,00	125,00	860,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	88.770,49	81.585,65	66.500,00	66.279,07
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	20,00%	20,00%	25,00%	25,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Büyük
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	5,00%	5,00%	15,00%	15,00%
Toplam Şerefiye	25,00%	25,00%	40,00%	50,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	110.963,11	101.982,06	93.100,00	99.418,60
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	101.365,94			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	NIDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK 0 (534) 225 33 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak kiralıktır.	37.000,00	120,00	308,33
2	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR EVLERİ 0 (533) 940 61 66	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak kiralıktır.	45.500,00	140,00	325
3	TAŞCI GAYRİMENKUL 0 (555) 970 66 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak kiralıktır.	37.500,00	120,00	312,5
4	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR EVLERİ 0 (541) 671 76 74	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 91,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak kiralıktır.	30.000,00	91,00	329,67

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acar Mah. Çarşı Sok. Akademi Blok
No:25B Kat:12F Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
Emsalin Durumu	KAYAŞEHİR NİDAKULE	KUZEY YAKASI	KUZEY YAKASI	AKASYA EVLERİ
Tip	1+0	1+1	1+1	1+0
İlan Veren Kurum/Kişi	NİDAPARK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR EVLERİ	TAŞCI GAYRİMENKUL	ALTIN EMLAK BAŞAKŞEHİR EVLERİ
İlana Veren Tel. No.	0 (534) 225 33 30	0 (533) 940 61 66	0 (555) 970 66 03	0 (541) 671 76 74
Satış Fiyatı (TL)	37.000,00	45.500,00	37.500,00	30.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	35.150,00	43.225,00	35.625,00	28.500,00
Brüt Alan (m ²)	120,00	140,00	120,00	91,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	292,92	308,75	296,88	313,19
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	30,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	30,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	380,79	370,50	356,25	375,82
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	370,84			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip konut ve/veya dükkân nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık dükkânların ortalama birim değerinin 70.000-78.000 TL/m² arasında olduğu, kiralık dükkânların ortalama birim değerinin 320,00-430,00 TL/m² arasında olduğu satılık ofislerin ortalama birim değerinin 93.000-110.000 TL/m² arasında olduğu, kiralık ofislerin ortalama birim değerinin 350,00-380,00 TL/m² arasında olduğu** sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 2.311.528.316,62 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

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

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

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

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri / Aylık Kira Değeri

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mh. Çeçen Sok. Kat: 5 E Blok
K: 25B İç Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

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

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

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

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

6.5.1.1. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 206 adet bağımsız bölüm için Toplam Değeri **2.135.189.879,59 TL**'dir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların toplam aylık kira değeri 6.476.105,81 TL olarak tespiti yapılmıştır.

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

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

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acar Mah. Çarpan Sok. Akademi Blok
No:25B İc Kap:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÖSKÜDAR V.D.004 102 70 10

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **2.135.189.879,59 TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 2.311.528.316,62 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut projesi yer almaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. Çiğdem Sok. 20. Kat Kat: 20 Etiler Beğ. Şişli
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 73 10

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." gereği bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarı, Kuzey Yakası Projesi, A1, A4, B1 ve B2 Blokta bulunan 2 adet dükkan ve 204 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümün mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Abdullah Mah. Çarşı Sok. Akmerkezi S Blok
No:258 Kat:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.204 162 78 10

9.2. Nihai Değer Takdiri

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

	TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.311.528.316,62-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.773.833.979,94-TL

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

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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

EKLER

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