



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul Beşiktaş Akat Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 737

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 737
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 18 Ada 27 parselin mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz Seksen Bir (181) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	13
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	13
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	35
5.5	Diğer Tespit ve Analizler	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 - 737 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Rumeli Hisarı Mahallesi, 18 Ada 27 parsel Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 18 Ada 27 parselin numaralı arsa vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmaz mahallinde boş arsadır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 18 ada 27 numaralı parselin Gelişme Konut Alanı, Taks=0.15 ve Yençok=5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺1.004.502.739,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺1.205.403.286,80
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺996.428.281,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺7.061.567.804,05
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺2.824.627.121,62
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ– SPK Lisans No: 406713 Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-737 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 18 Ada 27 parselde bulunan arsa nitelikli taşınmazın mevcut durum değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 18 Ada 27 parselin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

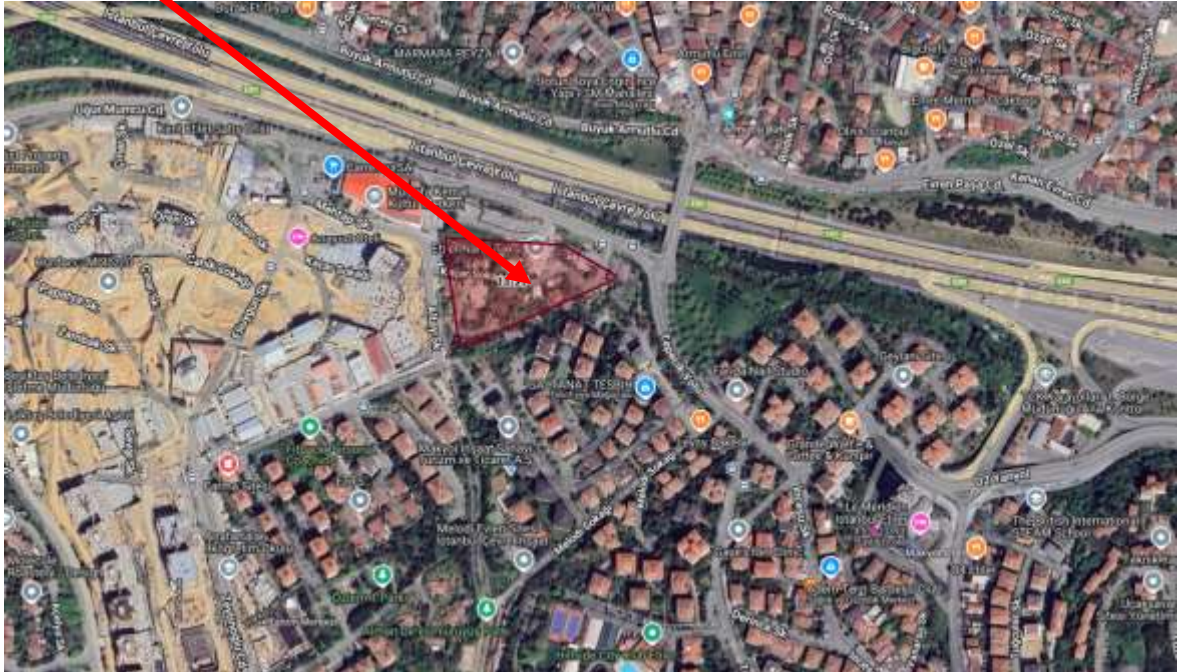
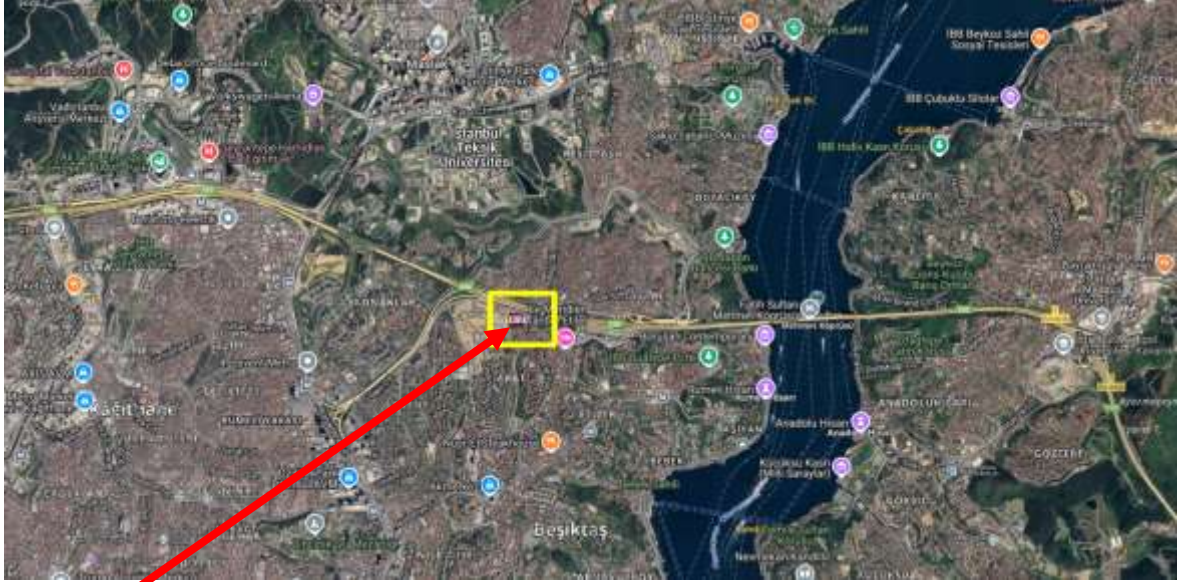
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, Baltalimanı mevki, 18 Ada 27 parsel "Arsa" vasıflı olup Mustafa Kemal Merkezi (MKM) yanında Uğur Mumcu caddesi üzerinde bulunmaktadır. Parselin kuzeyinden E80 karayolu geçmektedir. Ayrıca Altay Sokak'a cephelidir. Taşınmaza ulaşım için yan yol konumunda olan Çilekli Caddesi üzerinde doğu istikamette devam edilip Uğur Mumcu caddesine bağlandıktan sonra yaklaşık 1,5 km ilerlenip ve Mustafa Kemal Merkezi yanında bulunan parselde ulaşılmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 41.0911 Boylam: 29.0300

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	Zemin ID	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	134157206	İstanbul	Beşiktaş	Rumeli Hisarı	18	27	12227,67	Arsa	43/4263
Malik: Kentsel Dönüşüm Başkanlığı (1/1) (04.10.2024- 17016 / Tashihi Devir Kurumlar Arası)									

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar;

BEYAN: Diğer (Konusu: yola ve yeşil alana terk olacak olan toplam 14105,70m2 lik kısmı üzerinden vakıf şerhinin terkin olduğuna dair yazı vardır) Tarih: -26/02/2024-3027

BEYAN: İSTANBUL 29. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 25/03/2024 tarih 2024/96 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 28/03/2024-6708

Beyan: Diğer (Konusu: Yetkilendirme Yazısıdır) Tarih: - Sayı: -10/10/2024 – 17445

BEYAN: Diğer (Konusu: Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü nün 21/10/2024 tarih 126403 sayı numarası ile yetkilendirme yazısı vardır.) Tarih 21/10/2024-18193

BEYAN: Diğer(Konusu : Tüm tahsisleri içeren liste beyanları gösterir tapu kütüğü ve evveliyatı kütüğü örneği mevcuttur. Tarih 17/09/2024-Sayı:13850063

BEYAN: İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.05.2024 Tarihi 2024/176 Sayılı Mahkeme Müzakeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. 13/05/2024 – Yevmiye: 9364)

BEYAN: 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (Tarih:16/09/2020 – Yevmiye: 12722)

BEYAN: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (Tarih:24/09/2020 – Yevmiye: 13289)

BEYAN: 1.Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (Tarih: 09/11/2020- Yevmiye:16156)

BEYAN: İSTANBUL ANADOLU 6. SULH HUKUK MAHKEMESİ Nin 24/05/2022 Tarih 2022/643 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (Tarih: 26/05/2022- Yevmiye: 10668)

BEYAN: İSTANBUL 17.SULH HUKUK MAHKEMESİ Nin29/11/2022 Tarih 2022/1726 ESAS Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (Tarih: 30/11/2022 – Yevmiye: 24279)

BEYAN: ÇEVRE , ŞEHİRCİLİKVE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ NİN 01/09/2023TARİH 7279347 SAYILI YAZISI İLE 28/02/2019DÜZENLENME TARİHLİ VE EEBGLH54 BELGENUMARALI YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTALEDİLDİĞİ BİLDİRİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (Tarih: 04/09/2023 – Yevmiye: 18288)

ŞERH: SULTAN BEYAZIT VE LALELİ MUSTAFA VE MUSTAFENDİ VEKİFLARINDAN İCARELİ MUKATAALI- ŞERH: 2942 SAYILI KANUNUN 31/B MADDESİ GEREĞİNCE KAMULAŞTIRILMIŞTIR.12/12/1986. YEV:4732 12/12/1986-4732

BEYAN: KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11/05/1987 T.14525 SA YAZISI İLE 2942 SAYILI KANUNUN 7.MADDE ŞERHİ.12/05/1987 YEV:1367 12/05/1987-1367

BEYAN: 2942 SAYILI KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 30/05/1990 Y:1689 30/05/1990-1689 –

BEYAN: 1-132 M2 Sİ NAFİZ POLAT A TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1117 23/05/1984-1117 – BEYAN: 2-273 M2 Sİ OSMAN GÜLERE TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1118 23/05/1984-1118 – BEYAN: 3-360 M2 Sİ MEHMET Kayaya TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1119 23/05/1984-1119 – BEYAN: 4-379 M2 Sİ ALİ DEMİRCİYE TAHSİSLİDİR.23/05/1984 YEV:1120 23/05/1984-1120 – BEYAN: 5-290 M2 Sİ MUSTAFA KABALCAYA TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1227 25/05/1984-1227 –

BEYAN: 6-292 M2 Sİ AHMET YAKUP ÖZDEMİRE TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1228 25/05/1984- 1228

BEYAN: 7-400 M2 Sİ HÜSEYİN GEDİKE TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1229 25/05/1984-1229

BEYAN: 8-400 M2 Sİ HÜSEYİN SETTAR AYYILDIZA TAHSİSLİDİR.25/05/1984 YEV:1230 25/05/1984- 1230

BEYAN: 9-243 M2 Sİ ALİ ALKANA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1594 25/06/1984-1594 – BEYAN: 10-187 M2 Sİ NECATİ ÇONA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1595 25/06/1984-1595 – BEYAN: 13-203 M2 Sİ EKREM DEMİRE TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1598 25/06/1984-1598 – BEYAN: 14-400 M2 Sİ ŞUAYİP GÖKBAŞA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1599 25/06/1984-1599 BEYAN: 15-348 M2 Sİ BEŞİR KAPLANA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1600 25/06/1984-1600
BEYAN:16-286 M2 Sİ MUSTAFA KARAMUKA TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1601 25/06/1984-1601 – BEYAN: 17-275 M2 Sİ BİLAL TELEKE TAHSİSLİDİR.25/06/1984 YEV:1602 25/06/1984-1602 – BEYAN: 11- 225 M2Sİ LUTFİ HANÇERLİYE TAHSİSLİDİR 25/06/1984 YEV:1596 25/06/1984-1596 – BEYAN: 12- 169 M2Sİ ABDURRAHMAN TUNCERE TAHSİSLİDİR 25/06/1984 YEV:1597 25/06/1984-1597
BEYAN: 18- 400 M2 Sİ İSMAİL BİLGİLİYE TAHSİSLİDİR 03/07/1984 YEV:1706 03/07/1984-1706 – BEYAN: 19- 400 M2Sİ ZEYNEP ÇITIRA TAHSİSLİDİR 03/07/1984 YEV:1707 03/07/1984-1707 – BEYAN: 20- 313 M2Sİ ALİ ER E TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2266 24/08/1984-2266 – BEYAN: 21- 102 M2 Sİ HALİT KEMERE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2267 24/08/1984-2267 – BEYAN: 22- 248 M2Sİ İRFAN AKKABAYA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2268 24/08/1984-2268
BEYAN: 23- 199 M2 Sİ İBRAHİM SEYDİOĞLU NA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2269 24/08/1984- 2269 BEYAN: 24- 240 M2Sİ HASAN ÇAYIROĞLUNA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2270 24/08/1984-2270 – BEYAN: 25- 400 M2 Sİ MEHMET GENÇE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2271 24/08/1984-2271 – BEYAN: 26- 400 M2 Sİ FİKRİYE ÖZKILIÇA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2272 24/08/1984-2272 – BEYAN: 27- 400 M2 Sİ TAHSİN ÖZE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2273 24/08/1984-2273 – BEYAN: 28- 344 M2 Sİ MUHARREM DORUKA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2274 24/08/1984-2274 - BEYAN: 29- 400 M2 Sİ BESİM OĞUZA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2275 24/08/1984-2275 – BEYAN: 30- 400 M2Sİ ÖMER DEMİRE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2276 24/08/1984-2276 – BEYAN: 31- 208 M2 Sİ HALİT BATMANA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2277 24/08/1984-2277 – BEYAN: 32- 315 M2Sİ HASAN HÜSEYİN BULUT TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2278 24/08/1984-2278
BEYAN: 33- 400 M2 Sİ NURETTİN BOSTONERYA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2279 24/08/1984- 2279 BEYAN: 34- 255 M2 Sİ FATMA KALA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2280 24/08/1984-2280 – BEYAN: 35- 168 M2Sİ ZİVER DEMİRE TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2281 24/08/1984-2281 – BEYAN: 36- 400 M2 Sİ DÖNDÜ ÖZYURTA TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2282 24/08/1984-2282 – BEYAN: 37- 400 M2 Sİ YUNUS TÜRKOĞLU TAHSİSLİDİR 24/08/1984 YEV:2283 24/08/1984-2283 – BEYAN: 38- 204 M2 Sİ MEHMET DEMİRCİYE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2356 31/08/1984-2356 – BEYAN: 39- 352 M2 Sİ FATMA KAHVECİYE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2357 31/08/1984-2357 – BEYAN: 40- 400 M2 Sİ AYDIN ÇAMAŞLIOĞLUNA TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2358 31/08/1984- 2358 BEYAN: 41- 400 M2 Sİ HASAN AYCİBİNE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2359 31/08/1984-2359 BEYAN: 42- 400 M2 Sİ OSMAN CEYLANATAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2360 31/08/1984-2360 – BEYAN: 43- 399 M2Sİ CABBAR KEMENTE TAHSİSLİDİR 31/08/1984 YEV:2361 31/08/1984-2361 - BEYAN: 44- 183 M2 Sİ İSMET ATABEYE TAHSİSLİDİR 17/09/1984 YEV:2491 17/09/1984-2491 – BEYAN: 47- 152 M2 Sİ CEVDET ÇALIŞKAN A TAHSİSLİDİR 22/01/1985 YEV:331 22/01/1985-331 - BEYAN: 48- 186 M2 Sİ İBRAHİM ÖZKANA TAHSİSLİDİR 22/01/1985 YEV:332 22/01/1985-332
BEYAN: 49- 392.25 M2Sİ HASAN BASRİ DEDE TAHSİSLİDİR 05/02/1985 YEV:630 05/02/1985-630 – BEYAN: 45- 204 M2 Sİ OSMAN ERDAL AKBABAYA TAHSİSLİDİR 05/10/1984 YEV: 2827 05/10/1984-2827 BEYAN: 46- 400 M2 Sİ MÜMİN ALTINTAŞ TAHSİSLİDİR 22/01/1985 YEV:330 NOT:10/04/1985 VE 2009 İLGİLİ 22/01/1985-330 – BEYAN: 50- 399 M2 Sİ ORHAN DEDE TAHSİSLİDİR 05/02/1985 YEV:631 05/02/1985-631 – BEYAN: 51- 400 M2 Sİ ŞÜKRİYE KULECİYE TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1234 27/02/1985-1234 – BEYAN: 52- 217 M2 Sİ KENAN ATABEY TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1235 27/02/1985-1235 – BEYAN: 53- 400 M2 Sİ SEMSETTİN AŞIKATAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1225 27/02/1985-1225 BEYAN: 54- 298 M2 Sİ ESAT İŞİTMEZETAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1226 27/02/1985-1226 – BEYAN: 55- 225 M2 Sİ NECMİ DEMİRE TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1227 27/02/1985-1227 – BEYAN: 56- 179 M2 Sİ KEMAL YILDIRIMA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1228 27/02/1985-1228 – BEYAN: 57- 366 M2 Sİ CEMAL DEMİRE TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1229 27/02/1985-1229 – BEYAN: 58- 400 M2 Sİ SALİH HACİHALİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1230 27/02/1985-1230- BEYAN: 59- 320 M2 Sİ ŞEMSETTİN ÖZTAŞA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1231 27/02/1985-1231 – BEYAN: 70- 400 M2 Sİ RAHMİ ÇAKIRA TAHSİSLİDİR 27/02/1985 YEV:1232 27/02/1985-1232 –

BEYAN: 71- 398.84 M2 Sİ İSMAİL HAKKI DEDE 15/03/1985 YEV:1614 15/03/1985-1614 –
BEYAN: 72- 192.00 M2 NURCEMAL MALA TAHSİSLİDİR 15/03/1985 YEV:1630 15/03/1985-1630 –
BEYAN: 73- 248.00 M2 MUSTAFA HAKKI TAHSİSLİDİR 28/03/1985 YEV:1819 28/03/1985-1819 –
BEYAN: 74- 406 M2 Sİ MUSTAFA AKCAOĞLU TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2001 10/04/1985-2001 -
BEYAN: 75- 212 M2 Sİ MUAMER GÜNAYDIN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2002 10/04/1985-2002 –
BEYAN: 76- 296 M2 Sİ ASİYE GÜNAYA TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2003 10/04/1985-2003 – BEYAN:
77- 184 M2 Sİ RAHMİ ÇALIŞKAN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2004 10/04/1985-2004 – BEYAN: 79-
398 M2 Sİ RIZA BODURA TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2005 10/04/1985-2005 – BEYAN: 80- 184 M2 Sİ
MEHMET ŞAHİN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2006 10/04/1985-2006 – BEYAN: 81- 396 M2 Sİ
DURMUŞ TÜRETAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2007 10/04/1985-2007 –
BEYAN: 82- 399 M2 Sİ MEHMET APALAN TAHSİSLİDİR 10/04/1985 YEV:2008 330 İLGİLİ 10/04/1985-2008
BEYAN: 83- 400 M2 Sİ GAZİ TERZİYE TAHSİSLİDİR 18/04/1985 YEV:2261 18/04/1985-2261 –
BEYAN: 84- 400 M2 Sİ NECDET GENÇE TAHSİSLİDİR 18/04/1985 YEV:2262 18/04/1985-2262 – BEYAN:
85- 400 M2 Sİ EMİNE AKSU TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2787 24/05/1985-2787 –
BEYAN: 86- 400 M2 Sİ MEVLÜDE BAŞDERE TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2788 24/05/1985-2788 -
BEYAN: 87- 221 M2 Sİ ŞÜKRÜ ÇAN TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2789 24/05/1985-2789 –
BEYAN: 88- 217 M2 Sİ HALİL ŞENER TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2790 24/05/1985-2790 –
BEYAN: 89- 376 M2 Sİ AHMET TURAN TÜRKE TAHSİSLİDİR 24/05/1985 YEV:2791 24/05/1985-2791 -
BEYAN: 90- 220 M2 Sİ İHSAN ÖZBALTACIYA TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2805 27/05/1985-2805 -
BEYAN: 91- 400 M2 SÜLEYMAN CANKAYA TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2806 27/05/1985-2806
BEYAN: 92- 400 M2 OSMAN CANKAYA TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2807 27/05/1985-2807 –
BEYAN: 93- 133 M2 OSMAN ADNAN DURGUT TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2808 27/05/1985-2808 -
BEYAN: 94- 400 M2 MEHMET YEREBAKAN TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2809 27/05/1985-2809 -
BEYAN: 95- 400 M2 EŞREF BAŞÇİLE TAHSİSLİDİR 27/05/1985 YEV:2810 27/05/1985-2810
BEYAN: 96- 346 M2 MEHMET ÖZBALTA YA TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2932 31/05/1985-2932 -
BEYAN: 97- 282 M2 ZEKİ ÖZBALTAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2933 31/05/1985-2933 –
BEYAN: 98- 243 M2 SALİH ATAY TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2934 31/05/1985-2934 – BEYAN: 99- 400
M2 HAMZA YILMAZ TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2935 31/05/1985-2935 –
BEYAN: 100- 152 M2 CEVDET ÇALIŞKAN TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2936 31/05/1985-2936 – BEYAN:
101- 181 M2 FİKRİ TUNCER TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2937 31/05/1985-2937 – BEYAN: 102- 274
M2 YUSUF ÖZKAN TAHSİSLİDİR 31/05/1985 YEV:2938 31/05/1985-2938 – BEYAN: 103- 400 M2
SÜLEYMAN TERZİ TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2996 04/06/1985-2996 – BEYAN: 104- 400 M2 METİN
YAŞLI TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2997 04/06/1985-2997 – BEYAN: 105- 186 M2 ŞEREF OGUN
TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2998 04/06/1985-2998 – BEYAN: 106- 400 M2 MUHSİN AKUN
TAHSİSLİDİR 04/06/1985 YEV:2999 04/06/1985-2999 – BEYAN: 107- 400 M2 YEMEN TERZİ TAHSİSLİDİR
04/06/1985 YEV:3000 04/06/1985-3000 – BEYAN: 104- 400 M2 MÜSLİM ŞAHİN TAHSİSLİDİR
04/06/1985 YEV:3001 04/06/1985-3001 – BEYAN: 105- 400 M2 AYŞE KAYATAŞ TAHSİSLİDİR
04/06/1985 YEV:3002 04/06/1985-3002 – BEYAN: 106- 251 M2 GAFFAR ÇİÇEK TAHSİSLİDİR
05/06/1985 YEV:3025 05/06/1985-3025 – BEYAN: 107- 251 M2 Sİ ALİ YILMAZA TAHSİSLİDİR
11/06/1985 YEV:4016 11/06/1985-4016 – BEYAN: 108- 400 M2 AHMET AKSUYA TAHSİSLİDİR
11/06/1985 YEV:4017 11/06/1985-4017 – BEYAN: 109- 176 M2 Sİ ŞAMİT MERTE TAHSİSLİDİR
11/06/1985 YEV:4018 11/06/1985-4018 – BEYAN: 110- 400 M2 Sİ İSMET KÖYLÜYE TAHSİSLİDİR
18/06/1985 YEV:4134 18/06/1985-4134 – BEYAN: 111- 400 M2 Sİ SULTAN AKSUYA TAHSİSLİDİR
18/06/1985 YEV:4135 18/06/1985-4135 – BEYAN: 112- 378 M2 HÜKMÜ KUDAKA TAHSİSLİDİR
18/06/1985 YEV:4136 18/06/1985-4136 – BEYAN: 113- 400 M2 MEHMET YILMAZA TAHSİSLİDİR
18/06/1985 YEV:4137 18/06/1985-4137 –
BEYAN: 114- 400 M2 Sİ CUMALİ YEREBAKANA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:4585 24/07/1985- 4585-
BEYAN: 115- 296 M2 Sİ MUSTAFA ALTUNA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:4586 24/07/1985-4586 -
BEYAN: 117- 378 M2 Sİ MANSUR YAZICIYA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:4587 24/07/1985-4587 -
BEYAN: 118- 400 M2 MUSTAFA TÜRKE TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:5165 24/07/1985-5165 –
BEYAN: 119- 248 M2 Sİ ASİM KURTA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:5166 24/07/1985-5166 –
BEYAN: 120- 400 M2 Sİ HATİCE KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 24/07/1985 YEV:5167 24/07/1985- 5167-
BEYAN: 121- 371 M2 CEMİL METE TAHSİSLİDİR 18/12/1985 YEV:6675 18/12/1985- 6675
BEYAN: 122- 184 M2 REŞİT GÜL TAHSİSLİDİR 28/04/1986 YEV:1952 28/04/1986-1952 BEYAN: 123- 346
M2 ALİ GÜNAY TAHSİSLİDİR 28/04/1986 YEV:1953 28/04/1986-1953 –

BEYAN: 122- 361 M2 HALİL ÖZKAN 1/2 TAHSİSLİDİR ŞABAN ÖZKAN 1/2 TAHSİSLİDİR 10/1/1986 YEV:159 10/01/1986-159 –
BEYAN: 123- 329 M2 AHMET IGIRCELİ TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:160 10/01/1986-160 –
BEYAN: 124- 400 M2 NAİME YAZICI 2/8 TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:161 EMRULLAH YAZICI 1/8 EMİNE YAZICI 1/8 FAZİLET YAZICI 1/8 HANİFE- YAZICI 1/8 MURAT YAZICI 1/8 HATİCE YAZICI 1/8 10/01/1986-161-
BEYAN: 125- 190 M2 AHMET CAN TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:162 10/01/1986- 162 – BEYAN: 126- 282 M2 TEMEL AYDIN TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:163 10/01/1986-163 – BEYAN: 127- 352 M2 KAZIM AK TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:135 10/01/1986-135 –
BEYAN: 128- 397 M2 MİHRİMAN KARATAŞ TAHSİSLİDİR 10/01/1986 YEV:165 10/01/1986-165 –
BEYAN: 129- 320 M2 NERİMAN ERDOĞANA TAHSİSLİDİR 14/02/1986 YEV:764 14/02/1986-764 –
BEYAN: 130- 170 M2 Sİ ŞEVKET ERDEME TAHSİSLİDİR 14/02/1986 YEV: YEV:765 14/02/1986-765-
BEYAN: 131- 224 M2 HÜSNÜ GÜNAYDINA TAHSİSLİDİR 14/02/1986 YEV:766 14/02/1986-766 –
BEYAN: 132- 400 M2 Sİ CEVAHİR ÇONA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:901 21/02/1986-901 –
BEYAN: 133- 311 M2 MÜRVET KÖKDOĞANA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:902 21/02/1986-902-
BEYAN: 134- 331 M2 OSMAN ÇITIRA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:903 21/02/1986-903 –
BEYAN: 135- 400 M2 EMİNE ÇELİK TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:904 21/02/1986-904 – BEYAN: 136- 400 M2 ŞABAN ÇELİKE TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:905 21/02/1986-905- BEYAN: 137- 400 M2 Sİ HIZIR AKSUYA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:906 21/02/1986-906 – BEYAN 138- 400 M2 HAMİT AKSUYA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:907 21/02/1986-907 – BEYAN: 139- 400 M2 Sİ AHMET ŞENERE TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:908 21/02/1986-908 – BEYAN: 140- 223 M2 Sİ GÜLER TAŞLIYA TAHSİSLİDİR 21/02/1986 YEV:909 21/02/1986-909 – BEYAN: 141- 400 M2 Sİ ASLAN PEHLİVAN TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:954 25/02/1986-954 – BEYAN: 142- 400 M2 Sİ MERYEM ÇELİKE TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:955 25/02/1986-955 – BEYAN: 143- 400 M2 Sİ İSMAİL ŞAHİNE TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:956 25/02/1986-956 – BEYAN: 144- 300 M2 Sİ HAMİDE AKSUYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:957 25/02/1986-957 – BEYAN: 145- 400 M2 Sİ YAKUP YAZICIYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:958 25/02/1986-958 – BEYAN: 146- 400 M2 Sİ MAKSUT YAZICIYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:959 25/02/1986-959
BEYAN: 147- 400 M2 Sİ YUSUF PASTIRMAYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:960 25/02/1986-960-
BEYAN: 148- 400 M2 Sİ DUDU KAHRAMANA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:961 25/02/1986-961 -
BEYAN: 149- 364 M2 İSMAİL AHLATÇIYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:962 25/02/1986-962 –
BEYAN: 150- 202 M2 Sİ HİKMET GENÇE TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:963 25/02/1986-963 – BEYAN: 151- 400 M2 Sİ MEHMET AKKAYA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:964 25/02/1986-964 – BEYAN: 152- 214 M2 Sİ DURSUN ALKANA TAHSİSLİDİR 25/02/1986 YEV:965 25/02/1986-965 –
BEYAN: 153- 162 M2 Sİ MUSTAFA KANDEMİR TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1165 07/03/1986-1165-
BEYAN: 154- 400 M2 Sİ ALİ OSMAN TERZİYE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1166 07/03/1986-1166
BEYAN: 155- 286 M2 Sİ SALİH YILDIRIM TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1167 07/03/1986-1167 –
BEYAN: 156- 54 M2 Sİ SEVİM DEMİRE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1168 07/03/1986-1168 –
BEYAN: 157- 167 M2 HÜSEYİN ALKANA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1169 07/03/1986-1169 –
BEYAN: 158- 290 M2 Sİ DURSUN DEMİREL TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1170 07/03/1986-1170-
BEYAN: 159- 400 M2 ŞUAYİP CANBAZA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1171 07/03/1986-1171 –
BEYAN: 160- 300 M2 Sİ HASAN HÜSEYİN DOĞANER TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1172 07/03/1986-1172 –
BEYAN: 161- 270 M2 Sİ RAFET OĞUZA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1173 07/03/1986-1173- BEYAN: 162- 200 M2 Sİ RAMAZAN ŞAVLUĞA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1174 07/03/1986-1174- BEYAN: 163- 400 M2 Sİ MEHMET AŞIKA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1175 07/03/1986-1175 –
BEYAN: 164- 400 M2 Sİ HATİCE CANBAZA TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1176 07/03/1986-1176-
BEYAN: 165- 384 M2 Sİ BAĞI KEMENTE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1177 07/03/1986-1177 –
BEYAN: 166- 400 M2 Sİ EMİN BAŞÇİLE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1178 07/03/1986-1178 – BEYAN: 167- 182 M2 REMZİ DEMİRÖZE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1179 07/03/1986-1179 –
BEYAN: 168- 275 M2 Sİ OKAN KAHRAMAN TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1180 07/03/1986-1180-
BEYAN: 169- 400 M2 METİN BAŞÇİLE TAHSİSLİDİR 07/03/1986 YEV:1181 07/03/1986-1181 –
BEYAN: 170- 224 M2 Sİ İBRAHİM ÖZKANA TAHSİSLİDİR 20/03/1986 YEV:1369 20/03/1986-1369-
BEYAN: 171- 359 M2 Sİ HAVVA ALUNA TAHSİSLİDİR 20/03/1986 YEV:1370 20/03/1986-1370 –

BEYAN: 172- 400 M2 Sİ BAYRAM ŞENERE TAHSİSLİDİR 22/04/1986 YEV:1858 22/04/1986-1858 –
BEYAN: 173- 130 M2 Sİ SALİH TELEKE TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2144 07/05/1986-2144 – BEYAN:
174- 230 M2 Sİ PAKİZE ARSLAN TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2145 07/05/1986-2145 –
BEYAN: 175- 400 M2Sİ AHMET KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2146 07/05/1986-2146-
BEYAN: 176- 242 M2 HAMİDE TAŞ, MÜZEYYEN TAŞ,FATMA TAŞ, TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2456
07/05/1986-2456 –
BEYAN: 177- 400 M2 Sİ BEKİR BORA TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2457 07/05/1986-2457 – BEYAN:
178- 340 M2 MEHMET AKIN TAHSİSLİDİR 07/05/1986 YEV:2458 07/05/1986-2458
BEYAN: 179- 400 M2 Sİ EMİNE GÜNAYA TAHSİSLİDİR 19/06/1986 YEV:2643 19/06/1986-2643 – BEYAN:
180- 400M2 Sİ ÖMER GÜNDÜZE TAHSİSLİDİR 25/06/1986 YEV:2709 26/06/1986-2709 –
BEYAN: 181- 367M2 SELAHATTİN BOSTANCIYA TAHSİSLİDİR 09/07/1986 YEV:2938 09/07/1986- 2938
BEYAN: 182- 400 M2 Sİ İSLAM KABİLOĞLUNA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3021 15/07/1986-3021-
BEYAN: 183- 400 M2 ZEYNEP ŞEN TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3021 15/07/1986-3021 –
BEYAN: 184- 400 M2 SABRİ ALA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3023 15/07/1986-3023 – BEYAN: 185-
400 M2 MEHMET ALİ AL TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3024 15/07/1986-3024 – BEYAN: 186- 140 M2
FİKRİYE KEÇECİ TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3025 15/07/1986-3025 – BEYAN: 187- 294 M2 SEFER
ÇAKALA TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3026 22/07/1986-3026 –
BEYAN: 188- 275 M2 ABDURRAHMAN AKIN TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3028 22/07/1986-3028 -
BEYAN: 189- 260M2 NİYAZİ SEVİNDEH TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3029 22/07/1986-3029 –
BEYAN: 190- 400 M2 Sİ ASİYE PEHLİVAN TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3030 22/07/1986-3030 – BEYAN:
191- 104 M2 AZİMET ERDEME TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3031 15/07/1986-3031 – BEYAN: 192- 130
M2 ALİ RIZA ERDEM TAHSİSLİDİR 15/07/1986 YEV:3032 15/07/1986-3032 –
BEYAN: 193- 400 M2 Sİ SELAHATTİN YAZICI, MUSTAFA YAZICI, HAMİYET YAZICI, TAHSİSLİDİR
07/08/1986 YEV:3356 07/08/1986-3356 –
BEYAN: 194-400 M2 Sİ EŞREF YILMAZLARA TAHSİSLİDİR 29/08/1986 YEV:3549 29/08/1986-3549-
BEYAN: 195- 244 M2 AHMET ERDEME TAHSİSLİDİR 11/09/1986 YEV:3672 11/09/1986-3672 –
BEYAN: 196- 375 M2 MEHMET ÇİÇEKE TAHSİSLİDİR 02/12/1986 YEV:4581 02/12/1986-4581 – BEYAN:
197- 382.00 M2 ALİ ÇİÇEKE TAHSİSLİDİR 05/12/1986 YEV:4607 05/12/1986-4607 – BEYAN: 198- 364
M2 MEHMET TOZAR TAHSİSLİDİR 21/01/1987 YEV:226 21/01/1987-226 – BEYAN: 199- 400 M2 ALİ
TÜRKE TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1318 08/05/1987-1318 – BEYAN: 200- 400 M2 MEHMET TÜRK
TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1319 08/05/1987-1319 –
BEYAN: 201- 400 M2 SAFİYE DEMİRCİOĞLUNA TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1321 08/05/1987- 1321-
BEYAN: 202- 400 M2 MEHMET DEMİRE TAHSİSLİDİR 08/05/1987 YEV:1322 08/05/1987-1322 –
Beyan: 203- 269 M2 Si İbrahim Şene Tahsislidir 08/05/1987 Yev:1323 08/05/1987-1323- Beyan: 204-
308 M2 Si Huriye Gümüşe Tahsislidir 08/05/1987 Yev:1324 08/05/1987-1324 –
Beyan: 205- 234 M2 Si Mustafa Işıka Tahsislidir 08/05/1987 Yev:1325 08/05/1987-1325 – Beyan: 188-
400 M2 Si Havva Kabiloğluna Tahsislidir 15/07/1986 Yev:3027 15/07/1986-3027

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

Söz konusu parsel 04.10.2024 tarih, 17016 yevmiye Kentsel Dönüşüm Başkanlığı adına tashihen devir(kurumlar arası) işlemi tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 18 ada 27 numaralı parselin Konut Alanı, Taks: 0.15 ve Yençok=5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz için, 07.09.2023 tarihinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmede taraflar Yiğit Enerji İnş. San. ve Tic. A.Ş. & Kubba İnş. ve Gayr. Geliştirme Ltd. Şti. & DBH Global İnş. Taah. A.Ş. Ortaklığı (Beşiktaş Akat Ortak Girişimi Adi Ortaklığı) ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'dir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.052.500.000.000 TL + KDV (Yedimilyarellikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %40,00 (Yüzde Kırk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.821.000.000 TL + KDV (İkimilyarsekizyüzbirmilyon Türk Lirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %60,00 (Yüzde Altmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 4.231.500.000 TL + KDV (Dörtmilyarikiyüzotuzbirmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)'dır.

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak 1.095 (Bindoksanbeş) gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

YENİ YAPI RUHSATI												
SIRA	ADA	PARSEL	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	ORTAK ALAN	MESKEN ALANI
1	18	27	B1	Mesken	14	11	31.12.2024	12214/B1	4C	7.666,64	3.734,81	3.931,83
2	18	27	B2	Mesken	14	11	31.12.2024	12214/B2	4C	7.686,86	3.753,25	3.933,61
3	18	27	C2	Mesken	14	11	31.12.2024	12214/C2	4C	7.884,81	3.495,85	4.388,96
4	18	27	D2	Mesken	14	11	31.12.2024	12214/D2	4C	7.698,31	2.759,48	4.938,83
TOPLAM					56					30.936,62	13.743,39	17.193,23

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetimi; Moment Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir. Firma adresi; Sarıgazi Mahallesi, Ateşler Sokak, No:5/3, Sancaktepe/İstanbul'dur.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu parsel üzerinde 'İstanbul Beşiktaş Akat' projesi yer almaktadır. Değerleme bu projeye istinaden yapılmıştır. Projede yer alan bloklara ait kat, inşaat alanı yapı sınıfı vb. bilgiler ruhsat bilgileri başlığı altında verilen tabloda mevcuttur.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu projenin inşaa süreci devam etmektedir. Projeye ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. **GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

4.1 **Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler** **İstanbul İli Hakkında**

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

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

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

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

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

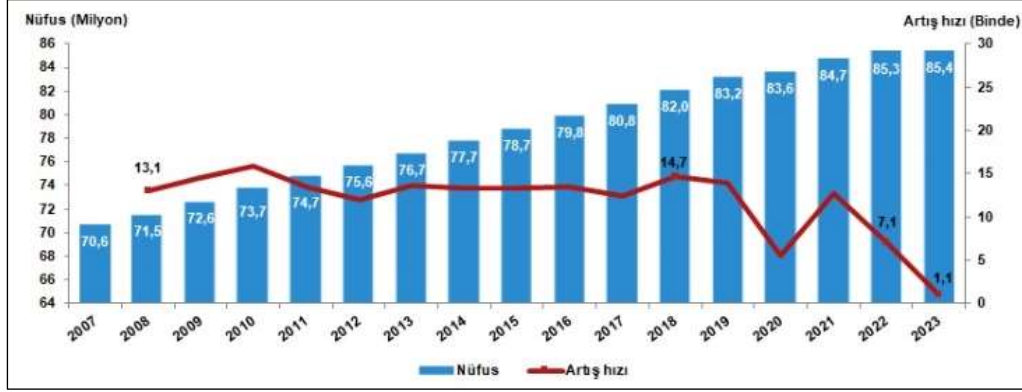
Beşiktaş, İstanbul ilinin bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 18 km², nüfusu ise 2023 ADNKS verilerine göre 182.649'dur.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yolları, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçları, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakülteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri nedeniyle gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli arttığı bir alandır. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 3. ilçesi seçilmiştir.

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

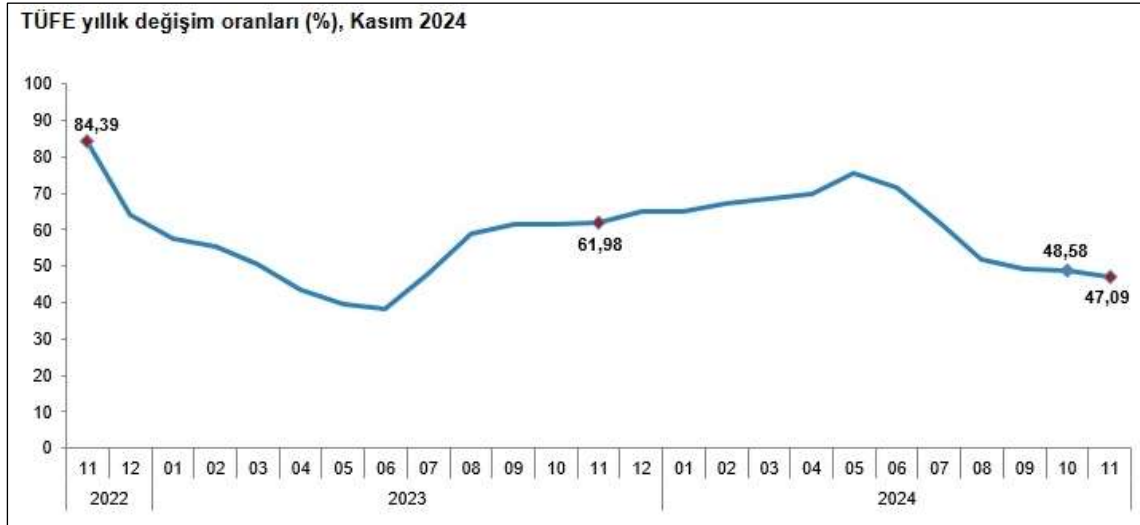
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



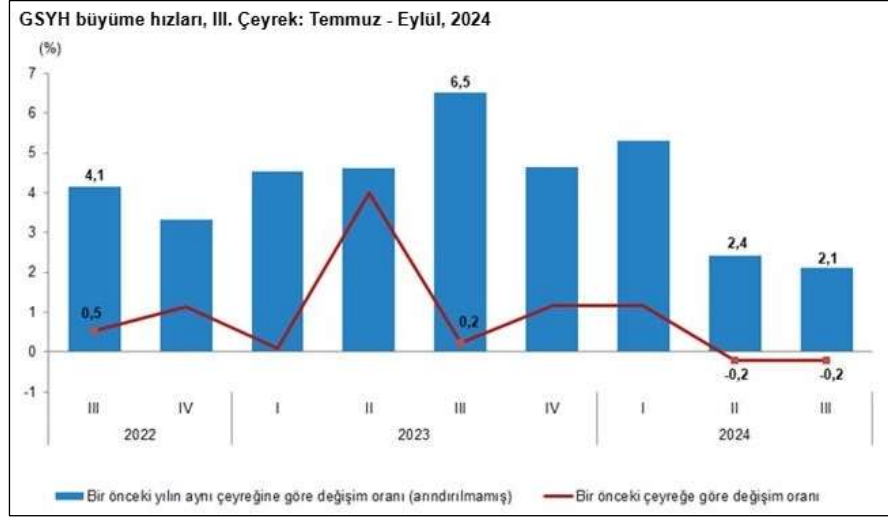
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



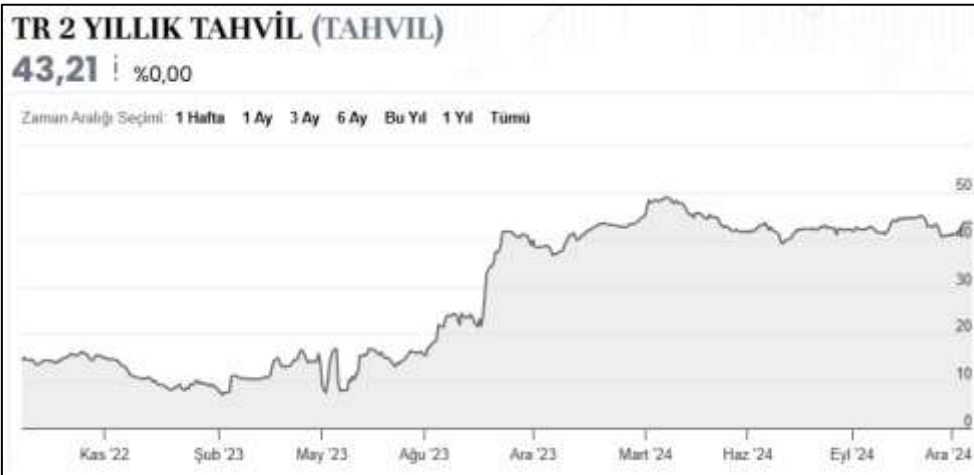
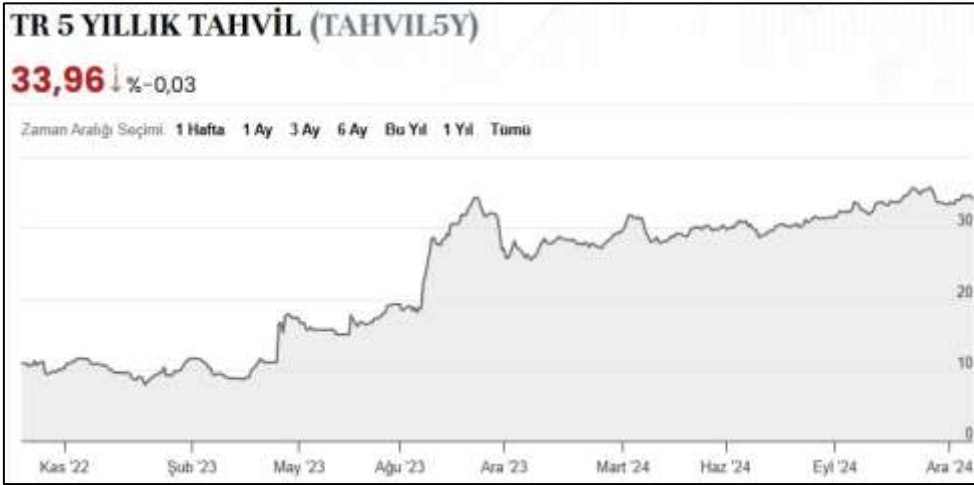
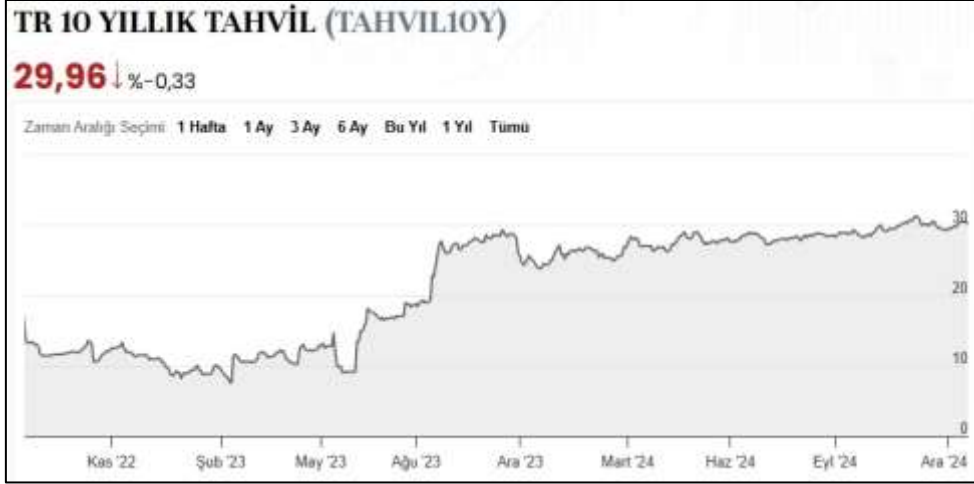
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2,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

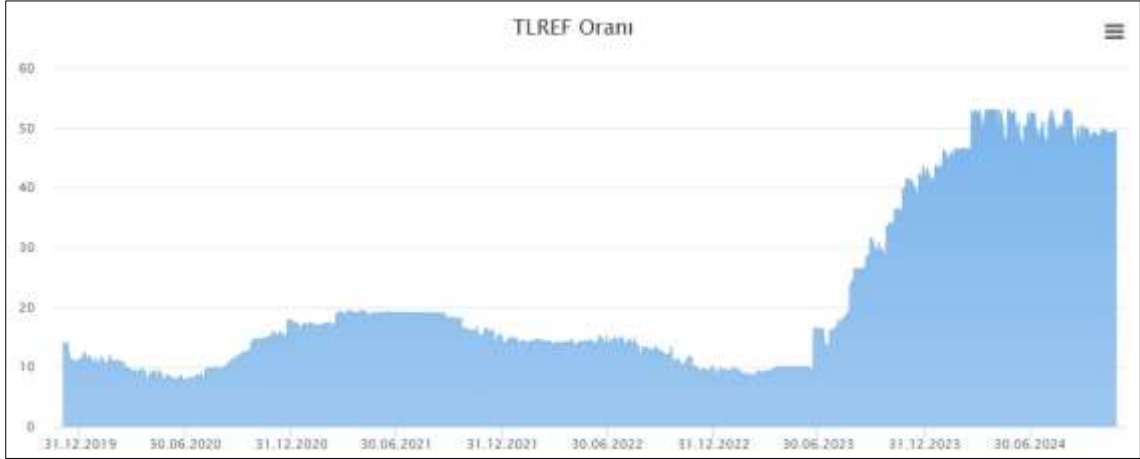
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416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

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

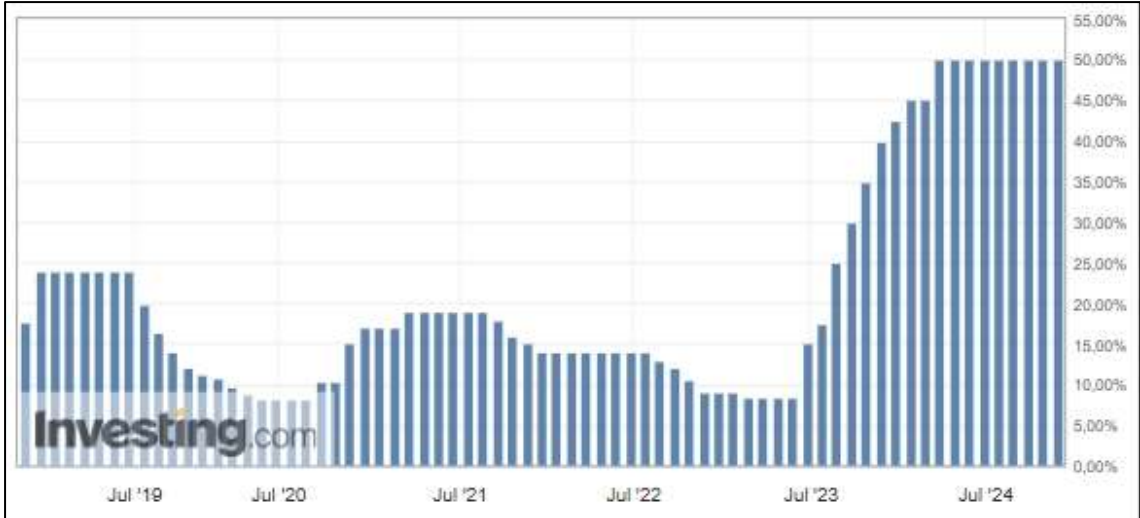
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir.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

(Grafik: Bloomberght.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

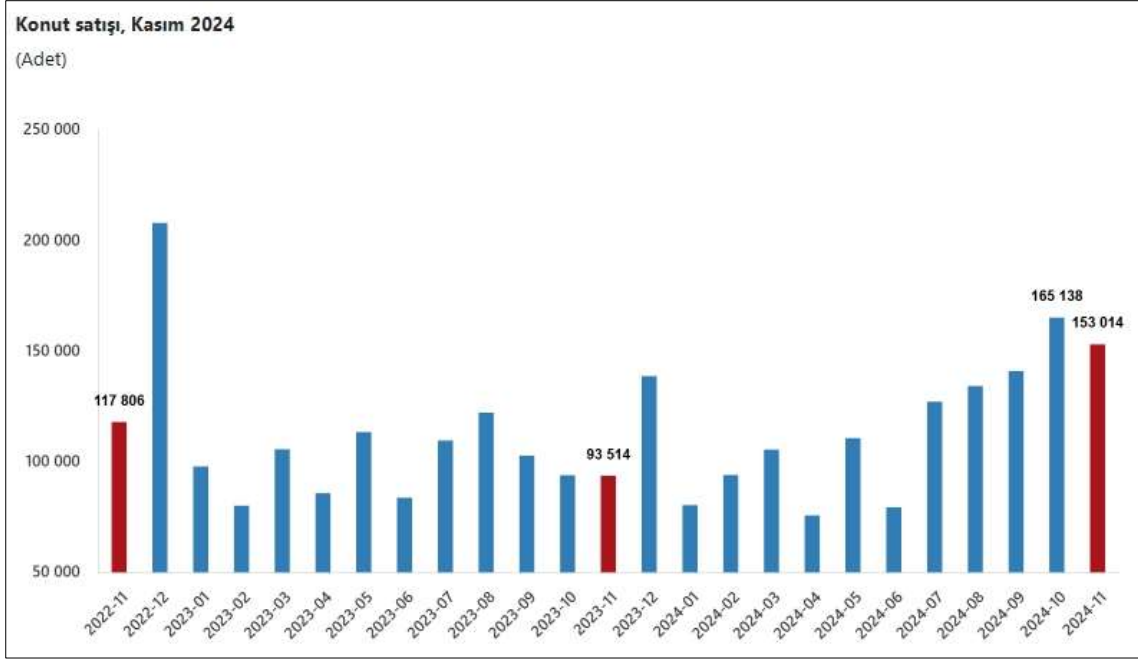
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur.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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

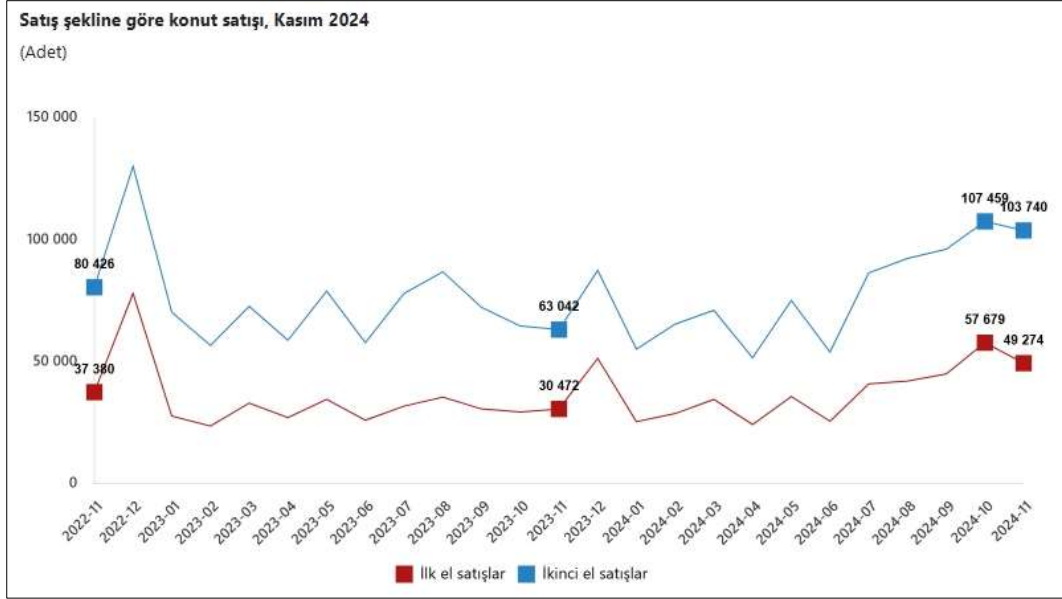
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97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



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

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

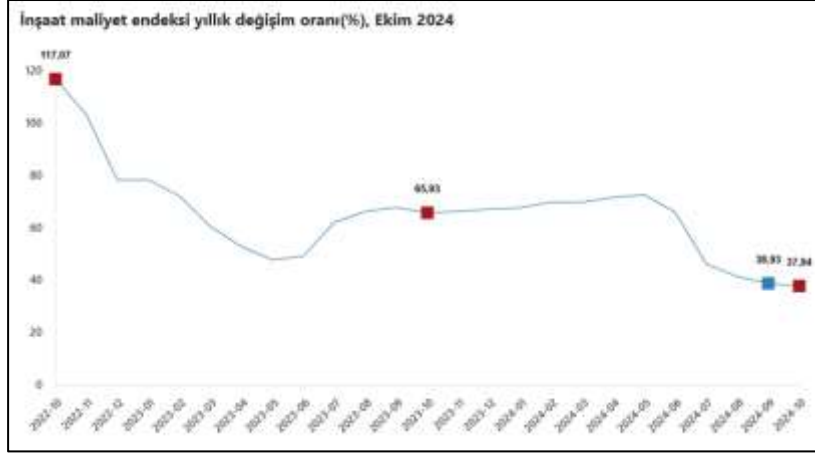
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak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



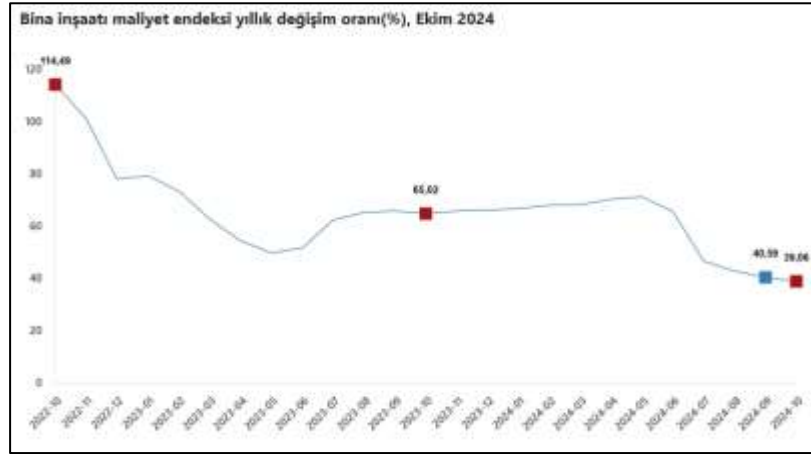
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0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



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



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



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

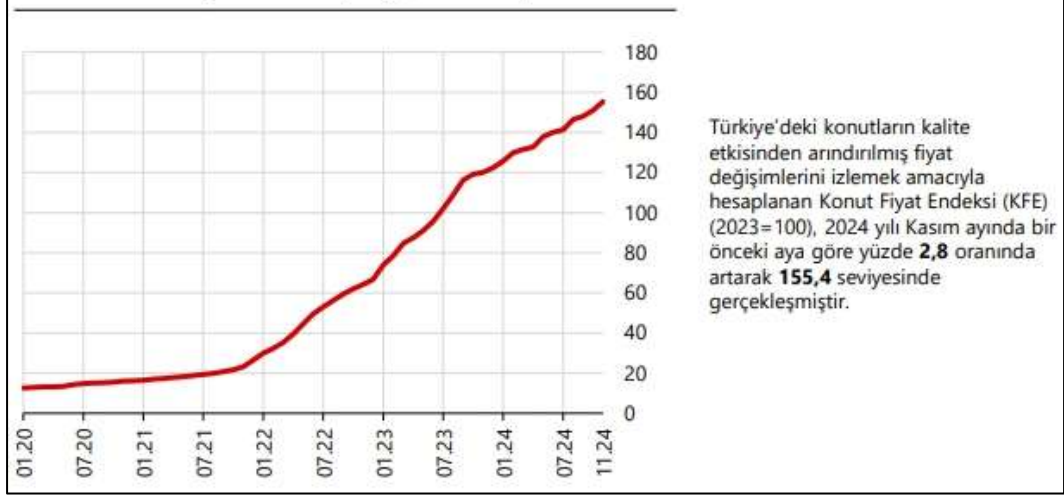


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

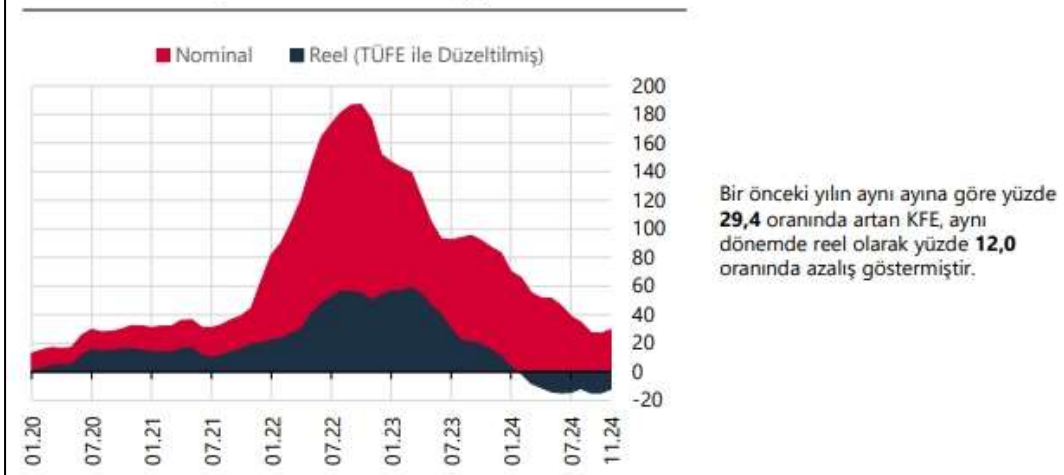
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

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

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



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

18 ada 27 parsel: tapu kayıtlarına göre 12.227,67 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf yapıda ve topografik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Projesine göre parsel üzerinde 4 adet blok ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların kat, inşaat alanı, bağımsız bölüm sayısı vb. özellikleri ruhsat bilgileri kısmında mevcuttur. Değerleme konusu parsel için yapı ruhsatı alınmış olup inşaa süreci devam etmektedir.

Projede toplam inşaat alanı 30.936,62 m²'dir.

Proje genel inşaa seviyesi %1'dir.

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

Rapora konu taşınmazın müşteri bilgisi doğrultusunda arsa değeri takdiri yapılmış olup üzerindeki yapılar ile ilgili herhangi bir işlem yapılmamıştır.

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

İstanbul Beşiktaş Akat projesi ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Beşiktaş Akat projesi için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Emsal:1.50, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip, 560 m² yüzölçümüne sahip arsa, 120.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 505 600 75 70

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Emsal:1.50, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve daha iyi konumda konumlu, 468 m² yüzölçümüne sahip arsa, 115.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 507 016 99 77

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Konu bulunduğu bölgede Emsal:1.50, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü bir konumda konumlu, 1.610 m² yüzölçümüne sahip arsa, 250.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 530 875 57 57

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Konu bulunduğu bölgede Emsal:1.50, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip ve değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü bir konumda konumlu, 2.400 m² yüzölçümüne sahip arsa, 2.600.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 544 366 60 06

Emsal 5 [Satılık Arsa]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konumlu, Emsal:2.00, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip, 800 m² yüzölçümüne sahip arsa, 210.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 532 622 36 72

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	560,00m²		468,00m²		1.610,00m²		2.400,00m²		800,00m²	
Satış fiyatı	₺120.000.000,00		₺115.500.000,00		₺250.000.000,00		₺260.000.000,00		₺210.000.000,00	
m² birim fiyatı	₺214.285,71		₺246.794,87		₺155.279,50		₺108.333,33		₺262.500,00	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	-	10%	-	5%	+	10%	+	0%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi	40%	-	40%	-	30%	-	25%	-	35%	-
İmar Durum Şerefiyesi	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-	25%	-
İndirgenmiş birim fiyat	₺85.714,29		₺74.038,46		₺85.403,73		₺70.416,67		₺91.875,00	
Ortalama Birim fiyat	81.490TL/m²									

Emsal 6 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Levent Koru Evleri projesinde konumlu, 3+1, 3.katta, 150 m² brüt kullanım alanına sahip konut 42.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 735 17 78

Emsal 7 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projesinde konumlu, 2+1, 1.katta, 110 m² brüt kullanım alanlı konut 29.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 533 327 46 62

Emsal 8 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projesinde konumlu, 2+1, 4.katta, 100 m² brüt kullanım alanlı konut 28.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

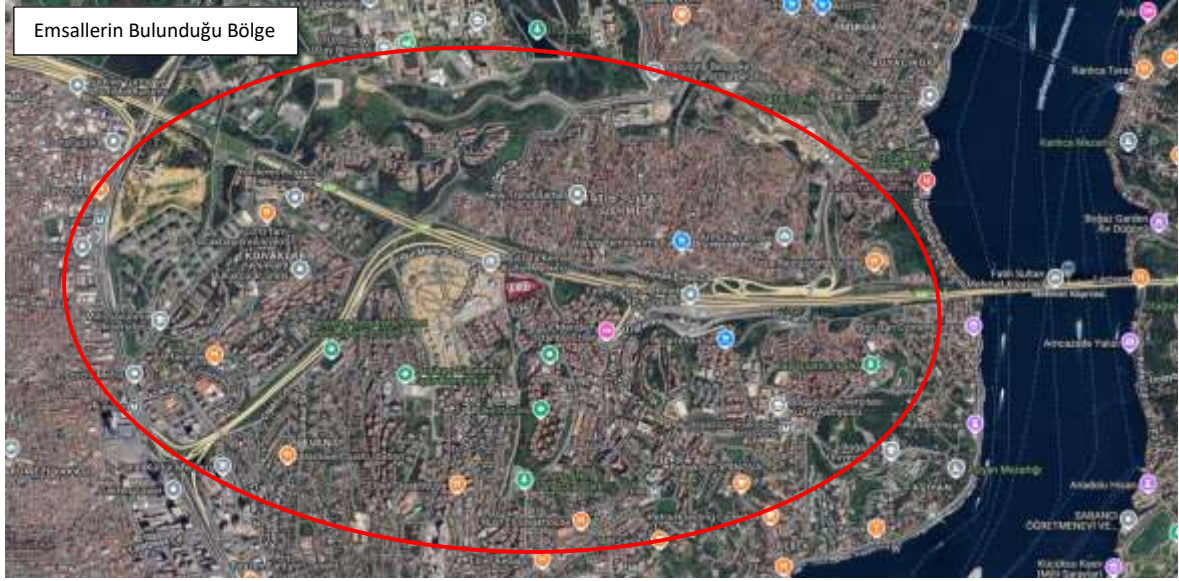
İlgilisi : 0 532 220 70 35

Emsal 9 [Satılık Konut]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut projesinde konumlu, 1+1, 2.katta, 72 m² brüt kullanım alanlı konut 20.950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 235 66 29

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		
Brüt alanı (m²)	150,00m²		110,00m²		100,00m²		72,00m²		
Satış fiyatı	₺42.500.000,00		₺29.900.000,00		₺28.250.000,00		20.950.000,00m²		
m² birim fiyatı	₺283.333,33		₺271.818,18		₺282.500,00		₺290.972,22		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+	
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+	
Proje Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	₺354.166,67		₺339.772,73		₺353.125,00		₺363.715,28		
Ortalama Birim fiyat	352.695TL/m²								

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



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

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

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

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

- Değerleme konusu taşınmazın İstanbul Çevre Yolu'na yakın konumda olması emsal taşınmazlara göre avantaj sağlamaktadır. Konum şerefiyesi uygulanırken de yapılan görüşmeler ve yer görme işleminde yapılan tespitler neticesinde konum düzeltmesi yapılmıştır. Bölge de incelenen emsallerden E2 değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda olmasından dolayı %10 konum negatif şerefiye uygulanmıştır. E3 ve E4 konum bakımından daha iç kısımlarda kalmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Emsal düzeltme tablosunda da E3 için %5, E4 için ise %10 konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü göz önünde bulundurularak emsal taşınmazlara %20 ila %35 aralığında negatif yüzölçüm şerefiyesi uygulanmıştır.
- İncelenen emsallerin yapılaşma şartları değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlı olmasından dolayı %25 ila %15 negatif imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu parsel için satılık konut emsalleri incelenmiştir. İncelenen emsalleri sıfır proje içerisinde bulunmamaları göz önünde bulundurularak %5 yapı kalitesi şerefiye ve yeni proje olması bakımından da %5 proje şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum ve imar durumu gibi değerini etkileyen etkenler göz

önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m² değerinin 81.490-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Rapora konu proje yeni inşa edilmiş olup verilen konut emsallerinin inşa tarihleri dikkate alınarak yapı kalitesi bakımından pozitif yönde şerefiye uygulanmıştır.

Değerleme konu proje değerinin tespiti ve arsa değerinin tespiti için nakit akışı yöntemi de kullanılmıştır. Bölgede konut nitelikli taşınmazların birim değeri 330.000-370.000 TL/m² aralığında değişmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı ile ulaşılan piyasa değeri **996.428.281,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz için arsa değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı altında bölgedeki satılık arsa emsalleri incelenmiş, konum, imar durumu, yüzölçümü vb. bakımlardan tüm özellikler kıyas edilmiş ver gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu parselin arsa değerinin tespitinde ayrıca proje gelir yaklaşımı kullanılmış olup bu yönetime yönelik açıklamalar gelir yaklaşımı başlığı altında verilmiştir. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonucun varsayımlara

dayalı olması nedeni ile taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımından elde edilen sonuç esas alınmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %1 olduğu tespit edilmiştir. Proje mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 30.936,62 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfları IV-C'dir. Yerinde yapılan incelemeler göre inşai faaliyetlerin başlamadığı yalnızca yasal prosedürlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin %1,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu proje özelliklerine sahip benzer projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb. gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple 'Maliyet Yaklaşımı'nda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası "Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir." şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" aylık verileri ile eskale edilmiştir. Aralık ayına ait tüketici fiyat endeksi ve kasım-aralık aylarına ait inşaat maliyet endeksi verileri değerlendirme tarihi itibarı ile açıklanmamıştır. Söz konusu aylara ait veriler belirlenirken endekslerin yakın dönem seyri ve piyasa beklentilerine göre öngöründe bulunulmuştur. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur. Pozitif şerefiye farkını etkileyen unsur projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılmış olmasıdır. Bu durum standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturmaktadır.

Yapı Birim Maliyeti Takdiri**20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete****Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri**

Yapı Sınıfı	4-C
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺18.700

Değerleme Tarihine Göre Güncelleme	
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	35,33%
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	13,63%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	24,48%
Pozitif Şerefiye Farkı	15,00%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺26.083

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²) **₺26.100**

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

YAPI GRUBU	İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET	İNŞA SEVİYESİ	YAPI MALİYETİ
4-C	30.936,62	₺26.100,00	1,00%	₺8.074.457,82
DÜZELTİLMİŞ DEĞER				₺8.074.458,00

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapı değeri düzeltilmiş olarak **8.074.458,00-TL** olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 996.428.281,00-TL

Toplam Yapı Değeri : 8.074.458,00 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 1.004.502.739,00 - TL olarak belirlenmiştir.**5.3 Gelir Yaklaşımı****Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin

tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali ruhsat alınmış olup ruhsat alanının %50 fazlasıyla satışa esas alan hesaplanmış olup projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin yaklaşık 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Konutların ilk yıl %10, ikinci yıl %30, takip eden yılda ise %60 olarak satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.

Değerleme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden İNA tablosun peşin satışa yönelik oluşturulmuştur.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 300.000 TL/m² bandındadır. Ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut satış birim fiyatının; 1. dönemde %35 artış göstereceği, ilerleyen yıllarda sırası ile %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Kasım ayı 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artmıştır. Konut fiyat endeksi grafiğine göre gayrimenkul finansmanındaki kısıtlamalar ile birlikte endeksin artmaya devam ettiği ancak bu artış hazının yavaşladığı görülmektedir. Değerleme aşamasında bu durum gelecek dönem beklentileri

dâhilinde dikkate alınarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış oranı kademeli olarak azaltılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının her ne kadar %40 ve üzerinde gerçekleşmesi beklense de mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda, özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlık söz konusudur. Ancak TCMB ekonomi programı ve mevcut piyasa verileri doğrultusunda politika faiz oranında indirim beklentiler dikkate alındığında gelecek dönemde bu yavaşlamanın azalacağı ve KFE'nin tekrar artış eğilimine geçeceği beklenmektedir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kendi projelerine yönelik oluşturduğu vadeli ödeme programları da göz önünde bulundurularak, projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında ve mevcut KFE verisinin üzerinde gerçekleşeceği öngörüsü ile artış oranı belirlenmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **4.707.848.775,34-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30,5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %34, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur.

Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen iyileşmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı analizi altında belirtilen varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **7.061.567.804,05-TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu projeyi hasılat paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %40 olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **2.824.627.121,62-TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Gelir yaklaşımı analizi altında belirtilen varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **7.061.567.804,05-TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu projeyi hasılat paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %40 olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **2.824.627.121,62-TL** olarak belirlenmiştir.

5.5 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazın, proje ve boş arazi değerleri ‘Pazar Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Rapora konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan projenin satılabilir alan bilgisi dahilinde oluşturulan nakit akışı yönteminde arsa sahibi hasılat payı yapılan sözleşmeye bağlı olarak %40 alınmıştır. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **2.824.627.121,62-TL** olarak belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %30 civarındadır. Kalan %70’lik bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen toplam arsanın bugünkü değeri **1.977.238.985,13-TL** olarak belirlenmiştir

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın ruhsat ve projesine uygun olarak tamamlanmasının en uygun ve en verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın bütünü değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ilgili arsanın toplam değeri KDV hariç toplam **996.428.281,00-TL** olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durum değerinin tespiti için 'Maliyet Yaklaşımı' kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile tespit edilen projenin mevcut değeri **1.004.502.739,00 TL** dir.

Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **1.977.238.985,13-TL** olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından 'Pazar Yaklaşımı' ile tespit edilen arsa değeri esas alınmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında belirtilen varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **7.061.567.804,05-TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu projeyi hasılat paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %40 olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **2.824.627.121,62-TL** olarak belirlenmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 7.052.500.000.000 TL + KDV (Yedimilyarellikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %40,00 (Yüzde Kırk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.821.000.000 TL + KDV (İkimilyarsekizyüzbirmilyon Türk Lirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili müşteri talebi doğrultunda parsel üzerinde bulunan yapılar değer detayında dikkate alınmamıştır. Parsel için arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesine bağlı olarak proje geliştirme yapılmıştır. Proje geliştirme de inşaat alanı ve satılabilir alan emsal alanı üzerinden varsayım ile tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu proje, tapu kaydına göre ‘Arsa’ şeklinde kayıtlıdır. Söz konusu parselde halihazırda ‘İstanbul Beşiktaş Akat’ projesi inşa çalışmaları devam etmektedir.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 18 ada 27 numaralı parselde bulunan "arsa" nitelikli taşınmazın mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsanın piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Böylelikle;

Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺1.004.502.739,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺1.205.403.286,80
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺996.428.281,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺7.061.567.804,05
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺2.824.627.121,62

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.2803 TL 'dir.

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Nakit Akışı Analizi

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri