



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kuzey Yakası Projesi

206 Adet Bağımsız Bölüm

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024-739

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 2024-739
Raporun Konusu	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kuzey Yakası Projesi 206 Adet Bağımsız Bölüm
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 ve 2 parselde yer alan 206 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, İki Yüz On Yedi (217) sayfadandır 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.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	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	13
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

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

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 Gerekçeler 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	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	33
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	33
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ.....	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024-739 / 31.12.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 ve 2 parsellerde yer alan 206 adet bağımsız bölüm. Başakşehir/İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 ve 2 parsellerde yer alan 206 adet ofis ve depolu dükkan nitelikli bağımsız bölümler.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar değerleme tarihi itibarı ile boş dükkan ve ofistir.
<u>İmar Durumu</u>	Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 982 ada 1 ve 2 parseller 'Ticaret' alanında yer almakta olup Hmaks: 15.50m., yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Taşınmazların KDV Hariç Toplam Değeri</u>	2.427.104.732,45- TL
<u>Taşınmazların KDV Dahil Toplam Değeri</u>	2.912.525.678,94- TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış, 31.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, Özel 2024-739 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 ve 2 parsellerde yer alan 206 adet ofis ve depolu dükkan nitelikli bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

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 Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce 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 Ankara'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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 ada 1 ve 2 parsellerde yer alan 206 adet ofis ve depolu dükkan nitelikli bağımsız bölümün pazar 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-imza 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 taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 982 Ada 1 ve 2 parselleridir. Taşınmazlara ulaşım için Rifat Ilgaz Caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenir, taşınmazlar bu caddenin Adnan Menderes Bulvarı ile kesişiminde sol kol üzerinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi konut ve ticari nitelikli gelişmiştir. Bölgede yapılaşma şekli genellikle yüksek katlı site tarzı konut yapılarından oluşmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır, herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 41.1199 Boylam: 28.7771

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU				
İL	İstanbul	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		37381,65
İLÇE	Başakşehir	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		B3 ALTI KAT, B4 ALTI KAT, B5 ALTI KAT, B1 BLOK YEDİ KAT VE B2 BLOK BEŞ KATLI BETONARME OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
MAHALLE	Kayabaşı			
ADA-PARSEL	982 - 2			
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ
1	B2	1.Bodrum Kat	1	Ofis ve İşyeri
2	B2	1.Bodrum Kat	2	Ofis ve İşyeri
3	B2	1.Bodrum Kat	3	Ofis ve İşyeri
4	B2	1.Bodrum Kat	4	Ofis ve İşyeri
5	B2	1.Bodrum Kat	5	Ofis ve İşyeri
6	B2	1.Bodrum Kat	6	Ofis ve İşyeri
7	B2	1.Bodrum Kat	7	Ofis ve İşyeri
8	B2	1.Bodrum Kat	8	Dubleks Ofis ve İşyeri
9	B2	1.Bodrum Kat	9	Dubleks Ofis ve İşyeri
10	B2	1.Bodrum Kat	10	Dubleks Ofis ve İşyeri
11	B2	1.Bodrum Kat	11	Ofis ve İşyeri
12	B2	1.Bodrum Kat	12	Ofis ve İşyeri
13	B2	1.Bodrum Kat	13	Ofis ve İşyeri
14	B2	1.Bodrum Kat	14	Ofis ve İşyeri
15	B2	1.Bodrum Kat	15	Ofis ve İşyeri
16	B2	1.Bodrum Kat	16	Dubleks Ofis ve İşyeri
17	B2	1.Bodrum Kat	17	Dubleks Ofis ve İşyeri
18	B2	1.Bodrum Kat	18	Dubleks Ofis ve İşyeri
19	B2	1.Bodrum Kat	19	Dubleks Ofis ve İşyeri
20	B2	1.Bodrum Kat	20	Dubleks Ofis ve İşyeri
21	B2	1.Bodrum Kat	21	Dubleks Ofis ve İşyeri
22	B2	Zemin Kat	22	Ofis ve İşyeri
23	B2	Zemin Kat	23	Ofis ve İşyeri
24	B2	Zemin Kat	24	Ofis ve İşyeri
25	B2	Zemin Kat	25	Ofis ve İşyeri
26	B2	Zemin Kat	26	Ofis ve İşyeri
27	B2	Zemin Kat	27	Ofis ve İşyeri
28	B2	1. Normal Kat	28	Ofis ve İşyeri
29	B2	1. Normal Kat	29	Ofis ve İşyeri
30	B2	1. Normal Kat	30	Ofis ve İşyeri
31	B2	1. Normal Kat	31	Ofis ve İşyeri
32	B2	1. Normal Kat	32	Ofis ve İşyeri
33	B2	1. Normal Kat	33	Ofis ve İşyeri
34	B2	1. Normal Kat	34	Ofis ve İşyeri
35	B2	1. Normal Kat	35	Ofis ve İşyeri
36	B2	1. Normal Kat	36	Ofis ve İşyeri
37	B2	1. Normal Kat	37	Ofis ve İşyeri
38	B2	1. Normal Kat	38	Ofis ve İşyeri
39	B2	1. Normal Kat	39	Ofis ve İşyeri
40	B2	1. Normal Kat	40	Ofis ve İşyeri
41	B2	1. Normal Kat	41	Ofis ve İşyeri
42	B2	1. Normal Kat	42	Ofis ve İşyeri
43	B2	1. Normal Kat	43	Ofis ve İşyeri
44	B2	1. Normal Kat	44	Ofis ve İşyeri
45	B2	1. Normal Kat	45	Ofis ve İşyeri
46	B2	1. Normal Kat	46	Ofis ve İşyeri
47	B2	1. Normal Kat	47	Ofis ve İşyeri
48	B2	1. Normal Kat	48	Ofis ve İşyeri
49	B2	2.Bodrum Kat	49	Ofis ve İşyeri
50	B1	1.Bodrum Kat	1	Ofis ve İşyeri

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

51	B1	1. Bodrum Kat	2	Ofis ve İşyeri
52	B1	1. Bodrum Kat	3	Ofis ve İşyeri
53	B1	1. Bodrum Kat	4	Ofis ve İşyeri
54	B1	1. Bodrum Kat	5	Ofis ve İşyeri
55	B1	1. Bodrum Kat	6	Ofis ve İşyeri
56	B1	1. Bodrum Kat	7	Ofis ve İşyeri
57	B1	1. Bodrum Kat	8	Ofis ve İşyeri
58	B1	1. Bodrum Kat	9	Ofis ve İşyeri
59	B1	1. Bodrum Kat	10	Ofis ve İşyeri
60	B1	1. Bodrum Kat	11	Ofis ve İşyeri
61	B1	1. Bodrum Kat	12	Ofis ve İşyeri
62	B1	1. Bodrum Kat	13	Ofis ve İşyeri
63	B1	1. Bodrum Kat	14	Ofis ve İşyeri
64	B1	1. Bodrum Kat	15	Ofis ve İşyeri
65	B1	1. Bodrum Kat	16	Ofis ve İşyeri
66	B1	Zemin Kat	17	Ofis ve İşyeri
67	B1	Zemin Kat	18	Ofis ve İşyeri
68	B1	Zemin Kat	19	Ofis ve İşyeri
69	B1	Zemin Kat	20	Ofis ve İşyeri
70	B1	Zemin Kat	21	Ofis ve İşyeri
71	B1	Zemin Kat	22	Ofis ve İşyeri
72	B1	Zemin Kat	23	Ofis ve İşyeri
73	B1	Zemin Kat	24	Ofis ve İşyeri
74	B1	Zemin Kat	25	Ofis ve İşyeri
75	B1	Zemin Kat	26	Ofis ve İşyeri
76	B1	Zemin Kat	27	Ofis ve İşyeri
77	B1	Zemin Kat	28	Ofis ve İşyeri
78	B1	Zemin Kat	29	Ofis ve İşyeri
79	B1	1. Normal Kat	30	Ofis ve İşyeri
80	B1	1. Normal Kat	31	Ofis ve İşyeri
81	B1	1. Normal Kat	32	Ofis ve İşyeri
82	B1	1. Normal Kat	33	Ofis ve İşyeri
83	B1	1. Normal Kat	34	Ofis ve İşyeri
84	B1	1. Normal Kat	35	Ofis ve İşyeri
85	B1	1. Normal Kat	36	Ofis ve İşyeri
86	B1	1. Normal Kat	37	Ofis ve İşyeri
87	B1	1. Normal Kat	38	Ofis ve İşyeri
88	B1	1. Normal Kat	39	Ofis ve İşyeri
89	B1	1. Normal Kat	40	Ofis ve İşyeri
90	B1	1. Normal Kat	41	Ofis ve İşyeri
91	B1	1. Normal Kat	42	Ofis ve İşyeri
92	B1	1. Normal Kat	43	Ofis ve İşyeri
93	B1	1. Normal Kat	44	Ofis ve İşyeri
94	B1	1. Normal Kat	45	Ofis ve İşyeri
95	B1	1. Normal Kat	46	Ofis ve İşyeri
96	B1	1. Normal Kat	47	Ofis ve İşyeri
97	B1	1. Normal Kat	48	Ofis ve İşyeri
98	B1	1. Normal Kat	49	Ofis ve İşyeri
99	B1	1. Normal Kat	50	Ofis ve İşyeri
100	B1	1. Normal Kat	51	Ofis ve İşyeri
101	B1	1. Normal Kat	52	Ofis ve İşyeri
102	B1	1. Normal Kat	53	Ofis ve İşyeri
103	B1	1. Normal Kat	54	Ofis ve İşyeri
104	B1	1. Normal Kat	55	Ofis ve İşyeri
105	B1	1. Normal Kat	56	Ofis ve İşyeri
106	B1	1. Normal Kat	57	Ofis ve İşyeri
107	B1	1. Normal Kat	58	Ofis ve İşyeri
108	B1	1. Normal Kat	59	Ofis ve İşyeri
109	B1	1. Normal Kat	60	Ofis ve İşyeri
110	B1	1. Normal Kat	61	Ofis ve İşyeri

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

111	B1	1. Normal Kat	62	Ofis ve İşyeri
112	B1	1. Normal Kat	63	Ofis ve İşyeri
113	B1	1. Normal Kat	64	Ofis ve İşyeri
114	B1	1. Normal Kat	65	Ofis ve İşyeri
115	B1	1. Normal Kat	66	Ofis ve İşyeri
116	B1	1. Normal Kat	67	Ofis ve İşyeri
117	B1	1. Normal Kat	68	Ofis ve İşyeri
118	B1	1. Normal Kat	69	Ofis ve İşyeri
119	B1	2. Normal Kat	70	Ofis ve İşyeri
120	B1	2. Normal Kat	71	Ofis ve İşyeri
121	B1	2. Normal Kat	72	Ofis ve İşyeri
122	B1	2. Normal Kat	73	Ofis ve İşyeri
123	B1	2. Normal Kat	74	Ofis ve İşyeri
124	B1	2. Normal Kat	75	Ofis ve İşyeri
125	B1	2. Normal Kat	76	Ofis ve İşyeri
126	B1	2. Normal Kat	77	Ofis ve İşyeri
127	B1	2. Normal Kat	78	Ofis ve İşyeri
128	B1	2. Normal Kat	79	Ofis ve İşyeri
129	B1	2. Normal Kat	80	Ofis ve İşyeri
130	B1	2. Normal Kat	81	Ofis ve İşyeri
131	B1	2. Normal Kat	82	Ofis ve İşyeri
132	B1	2. Normal Kat	83	Ofis ve İşyeri
133	B1	2. Normal Kat	84	Ofis ve İşyeri
134	B1	2. Normal Kat	85	Ofis ve İşyeri
135	B1	2. Normal Kat	86	Ofis ve İşyeri
136	B1	2. Normal Kat	87	Ofis ve İşyeri
137	B1	2. Normal Kat	88	Ofis ve İşyeri
138	B1	2. Normal Kat	89	Ofis ve İşyeri
139	B1	2. Normal Kat	90	Ofis ve İşyeri
140	B1	2. Normal Kat	91	Ofis ve İşyeri
141	B1	2. Normal Kat	92	Ofis ve İşyeri
142	B1	2. Normal Kat	93	Ofis ve İşyeri
143	B1	2. Normal Kat	94	Ofis ve İşyeri
144	B1	2. Normal Kat	95	Ofis ve İşyeri
145	B1	2. Normal Kat	96	Ofis ve İşyeri
146	B1	2. Normal Kat	97	Ofis ve İşyeri
147	B1	2. Normal Kat	98	Ofis ve İşyeri
148	B1	2. Normal Kat	99	Ofis ve İşyeri
149	B1	2. Normal Kat	100	Ofis ve İşyeri
150	B1	2. Normal Kat	101	Ofis ve İşyeri
151	B1	2. Normal Kat	102	Ofis ve İşyeri
152	B1	2. Normal Kat	103	Ofis ve İşyeri
153	B1	2. Normal Kat	104	Ofis ve İşyeri
154	B1	2. Normal Kat	105	Ofis ve İşyeri
155	B1	2. Normal Kat	106	Ofis ve İşyeri
156	B1	2. Normal Kat	107	Ofis ve İşyeri
157	B1	2. Normal Kat	108	Ofis ve İşyeri
158	B1	2. Normal Kat	109	Ofis ve İşyeri
159	B1	2. Normal Kat	110	Ofis ve İşyeri
160	B1	2. Normal Kat	111	Ofis ve İşyeri
161	B1	2. Normal Kat	112	Ofis ve İşyeri
162	B1	3. Normal Kat	113	Ofis ve İşyeri
163	B1	3. Normal Kat	114	Ofis ve İşyeri
164	B1	3. Normal Kat	115	Ofis ve İşyeri
165	B1	3. Normal Kat	116	Ofis ve İşyeri
166	B1	3. Normal Kat	117	Ofis ve İşyeri
167	B1	3. Normal Kat	118	Ofis ve İşyeri
168	B1	3. Normal Kat	119	Ofis ve İşyeri
169	B1	3. Normal Kat	120	Ofis ve İşyeri
170	B1	3. Normal Kat	121	Ofis ve İşyeri

171	B1	3.Normal Kat	122	Ofis ve İşyeri
172	B1	3.Normal Kat	123	Ofis ve İşyeri
173	B1	3.Normal Kat	124	Ofis ve İşyeri
174	B1	3.Normal Kat	125	Ofis ve İşyeri
175	B1	3.Normal Kat	126	Ofis ve İşyeri
176	B1	3.Normal Kat	127	Ofis ve İşyeri
177	B1	3.Normal Kat	128	Ofis ve İşyeri
178	B1	3.Normal Kat	129	Ofis ve İşyeri
179	B1	3.Normal Kat	130	Ofis ve İşyeri
180	B1	3.Normal Kat	131	Ofis ve İşyeri
181	B1	3.Normal Kat	132	Ofis ve İşyeri
182	B1	3.Normal Kat	133	Ofis ve İşyeri
183	B1	3.Normal Kat	134	Ofis ve İşyeri
184	B1	3.Normal Kat	135	Ofis ve İşyeri
185	B1	3.Normal Kat	136	Ofis ve İşyeri
186	B1	3.Normal Kat	137	Ofis ve İşyeri
187	B1	3.Normal Kat	138	Ofis ve İşyeri
188	B1	3.Normal Kat	139	Ofis ve İşyeri
189	B1	3.Normal Kat	140	Ofis ve İşyeri
190	B1	3.Normal Kat	141	Ofis ve İşyeri
191	B1	3.Normal Kat	142	Ofis ve İşyeri
192	B1	3.Normal Kat	143	Ofis ve İşyeri
193	B1	3.Normal Kat	144	Ofis ve İşyeri
194	B1	3.Normal Kat	145	Ofis ve İşyeri
195	B1	3.Normal Kat	146	Ofis ve İşyeri
196	B1	3.Normal Kat	147	Ofis ve İşyeri
197	B1	3.Normal Kat	148	Ofis ve İşyeri
198	B1	3.Normal Kat	149	Ofis ve İşyeri
199	B1	3.Normal Kat	150	Ofis ve İşyeri
200	B1	3.Normal Kat	151	Ofis ve İşyeri
201	B1	3.Normal Kat	152	Ofis ve İşyeri
202	B1	3.Normal Kat	153	Ofis ve İşyeri
203	B1	3.Normal Kat	154	Ofis ve İşyeri
204	B1	3.Normal Kat	155	Ofis ve İşyeri
205	B1	3.Normal Kat	156	Ofis ve İşyeri
206	B1	3.Normal Kat	157	Ofis ve İşyeri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (08.10.2021-37487)(Kat İrtifakı Tesisi)

TAPU TABLOSU				
İL	İstanbul	AT YÜZÖLÇÜM(m2)		25073,74
İLÇE	Başakşehir	ANA TAŞINMAZ NİTELİK		A1,A2 BLOK ALTI KATLI, A3 BLOK KATLI, A4 BLOK YEDİ KATLI, BETONARME OFİS
MAHALLE	Kayabaşı			
ADA-PARSEL	982 - 1			
SIRA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ
1	A1	1.Bodrum Kat	54	Depolu Dükkan
2	A4	1.Bodrum Kat	9	Depolu Dükkan

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (11.11.2019-29251)(Kat İrtifakı Tesisi)

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

Taşınmazların güncel tapu kaydına göre takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

982 ada 1 parsel

Beyanlar:

- REKREASYON ALANI (14/02/2017 - 2952) (Geçerliliği bulunmamaktadır.)
- Yönetim Planı (06.11.2019) (11.11.2019 – 29251)
- KM ne Çevrilmiştir. (24/08/2021 – 28300)

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

Şerh:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığı 1TL bedelle kira şerhi vardır).(TEİAŞ) (26.05.2022- 29443)(Altyapı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

982 ada 2 parsel

Beyanlar:

- REKREASYON ALANI 14/02/2017 - 2952
- Yönetim Planı (06.10.2021) 08.10.2021 – 34940
- KM ne Çevrilmiştir. (10.03.2023 – 9070)

Şerhler:

-1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (99 yıllığı 1TL bedelle kira şerhi vardır).(TEİAŞ) (15.09.2022- 37487)(Altyapı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

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

Eski 888 ada 2, 3, 4 ve 5 parseller imar uygulaması görerek 982 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller oluşmuş ve 14.02.2017 tarih ve 2952 yevmiye ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. 982 ada 4 parsel 02.05.2019 tarih, 10701 yevmiye ve 'Bağış' ile Başakşehir Belediyesi mülkiyetine geçmiştir. 982 ada 1 parselde 11.11.2019 tarihinde kat irtifakı kurulmuş olup, 24.08.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. 982 ada 2 parselde B3, B4, B5 bloklarda 08.10.2021 tarihinde kat irtifakı kurulmuş, 09.11.2021 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; 982 ada 1 ve 2 parseller 'Ticaret(T6)' alanında yer almakta olup Hmaks: 15.50m., yapılaşma koşullarına sahiptir.

-T6 rumuzlu ticaret alanlarında lokanta, kafeterya, çay bahçesi, otel, ofis, ticari birimler, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, otopark gibi tesisler yer alabilir. Yapılaşma koşulları kitle nizam, yençok:15.50 metredir.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat ve iskan bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

YAPI RUHSATLARI										
Parsel	Blok Adı	Veriliş Nedeni	Tarih	Sayı	Bağımsız Bölüm			Toplam İnşaat Alanı(m2)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
					Kullanım Amacı	Sayısı	Alanı(m2)			
982/1	A1	Yeni Yapı	5.10.2016	13.01.1902	Ofis ve İşyeri	54	3551,07	10115,62	6.01.1900	IV-B
	A2	Yeni Yapı	5.10.2016	14.01.1902	Ofis ve İşyeri	69	6215,09	14705,50	6.01.1900	IV-B
	A3	Yeni Yapı	5.10.2016	15.01.1902	Ofis ve İşyeri	56	3646,25	7527,25	5.01.1900	IV-B
	A4	Yeni Yapı	5.10.2016	16.01.1902	Ofis ve İşyeri	11	8080,09	17014,79	7.01.1900	IV-B
	A1	Tadilat	23.02.2017	5.06.1900	Ofis ve İşyeri	54	4811,63	9964,30	6.01.1900	IV-B
	A2	Tadilat	23.02.2017	6.06.1900	Ofis ve İşyeri	69	6538,47	14163,04	6.01.1900	IV-B
	A3	Tadilat	23.02.2017	7.06.1900	Ofis ve İşyeri	56	4795,84	7491,50	5.01.1900	IV-B
	A4	Tadilat	23.02.2017	8.06.1900	Ofis ve İşyeri	11	8698,94	16466,63	7.01.1900	IV-B
	A1	İsim Değ.	24.07.2020	24.04.1901	Ofis ve İşyeri	54	4811,63	9964,30	6.01.1900	IV-B
	A2	İsim Değ.	24.07.2020	25.04.1901	Ofis ve İşyeri	69	6538,47	14163,04	6.01.1900	IV-B
	A3	İsim Değ.	24.07.2020	26.04.1901	Ofis ve İşyeri	56	4795,84	7491,50	5.01.1900	IV-B
	A4	İsim Değ.	24.07.2020	27.04.1901	Ofis ve İşyeri	11	8698,94	16466,63	7.01.1900	IV-B
982/2	B1-B2	Yeni Yapı	5.10.2016	17.01.1902	Otel	1	44800,06	44800,06	7.01.1900	V-B
	B3	Yeni Yapı	5.10.2016	18.01.1902	Ofis ve İşyeri	44	3434,86	11844,13	6.01.1900	IV-B
	B4	Yeni Yapı	5.10.2016	19.01.1902	Ofis ve İşyeri	44	3468,23	11570,85	6.01.1900	IV-B
	B5	Yeni Yapı	5.10.2016	20.01.1902	Ofis ve İşyeri	91	8001,14	22857,69	6.01.1900	IV-B
	B1-B2	Tadilat	23.02.2017	9.06.1900	Otel	1	43008,08	43008,08	7.01.1900	V-B
	B3	Tadilat	23.02.2017	10.06.1900	Ofis ve İşyeri	44	4275,20	11730,81	6.01.1900	IV-B
	B4	Tadilat	23.02.2017	11.06.1900	Ofis ve İşyeri	44	4248,64	11435,55	6.01.1900	IV-B
	B5	Tadilat	23.02.2017	12.06.1900	Ofis ve İşyeri	91	8638,08	20874,58	6.01.1900	IV-B
	B1-B2	İsim Değ.	27.07.2020	1.05.1901	Otel	1	43008,08	43008,08	7.01.1900	V-B
	B3	İsim Değ.	27.07.2020	2.05.1901	Ofis ve İşyeri	44	4275,20	11730,81	6.01.1900	IV-B
	B4	İsim Değ.	27.07.2020	3.05.1901	Ofis ve İşyeri	44	4248,64	11435,55	6.01.1900	IV-B
	B5	İsim Değ.	27.07.2020	4.05.1901	Ofis ve İşyeri	91	8638,08	20874,58	6.01.1900	IV-B
	B1	Tadilat	7.05.2021	2.04.1901	Ofis ve İşyeri	155	16221,90	26373,61	7.01.1900	V-B
	B2	Tadilat	7.05.2021	3.04.1901	Ofis ve İşyeri	49	7055,48	16634,48	5.01.1900	V-B

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
Parsel	Blok Adı	Veriliş Nedeni	Tarih	Sayı	Bağımsız Bölüm			Toplam İnşaat Alanı(m2)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
					Kullanım Amacı	Sayısı	Alanı(m2)			
982/1	A1	İsim Değ.	27.07.2020	174	Ofis ve İşyeri	54	4811,63	9964,30	6	IV-B
	A2	İsim Değ.	27.07.2020	175	Ofis ve İşyeri	69	6538,47	14163,04	6	IV-B
	A3	İsim Değ.	27.07.2020	176	Ofis ve İşyeri	56	4795,84	7491,50	5	IV-B
	A4	İsim Değ.	27.07.2020	177	Ofis ve İşyeri	11	8698,94	16466,63	7	IV-B

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

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimi; Şehzade Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir. Firma adresi; Halkalı Merkez Mahallesi, 1. İkitelli Cad. No:19 İç Kapı No: 10 Küçükçekmece / İstanbul.

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

Değerleme çalışması taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

982 ada 1 parsel üzerinde bulunan A1 Blok için verilmiş Y24349B04D516 numaralı ve C sınıfı, A4 Blok için verilmiş Y2434A0810657 numaralı ve B sınıfı, B1 Blok için verilmiş Y2434489165AA numaralı ve B sınıfı ve B2 Blok için verilmiş Y2434C91F7EDA numaralı ve B sınıfı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

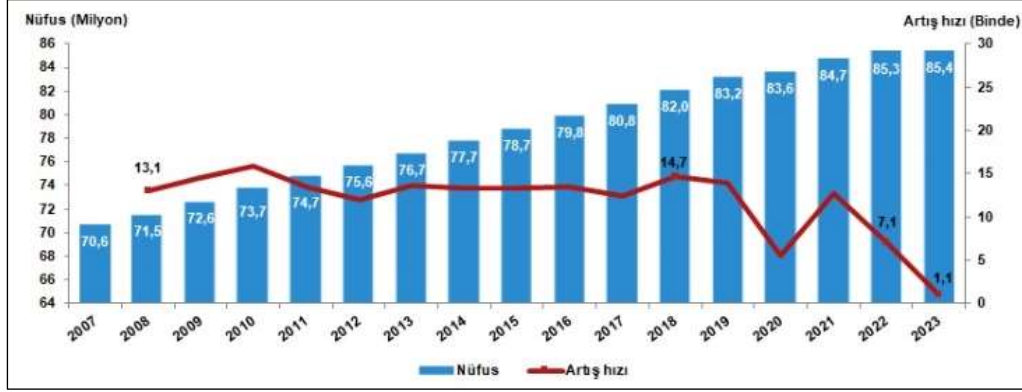
Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir.

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

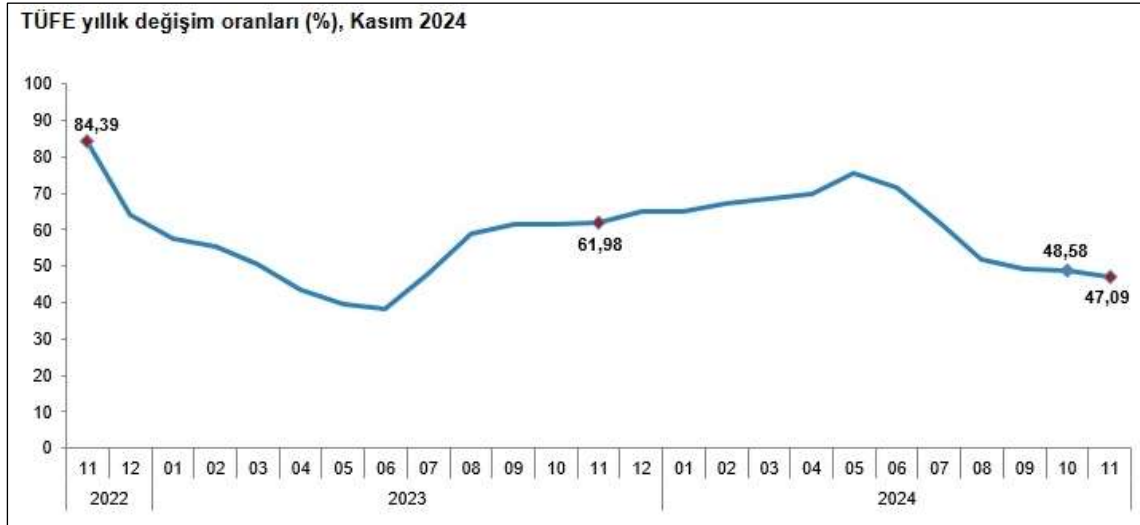
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

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.

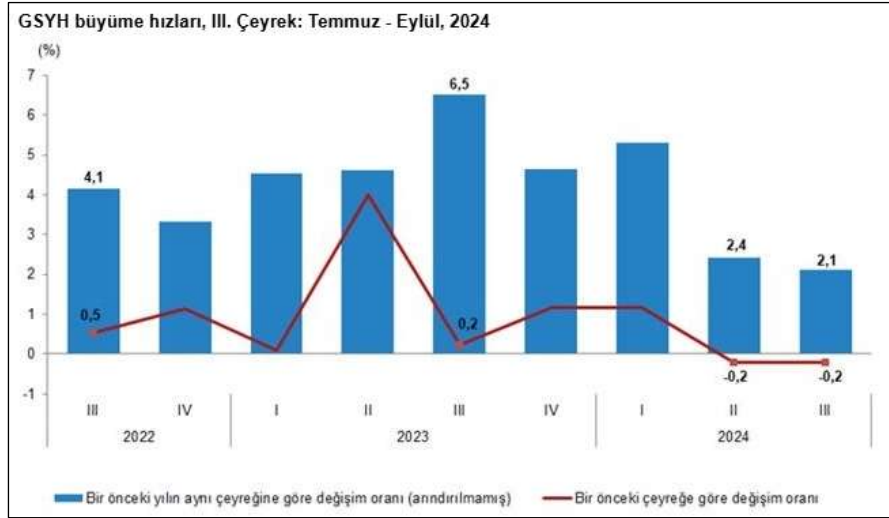
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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)

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

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)

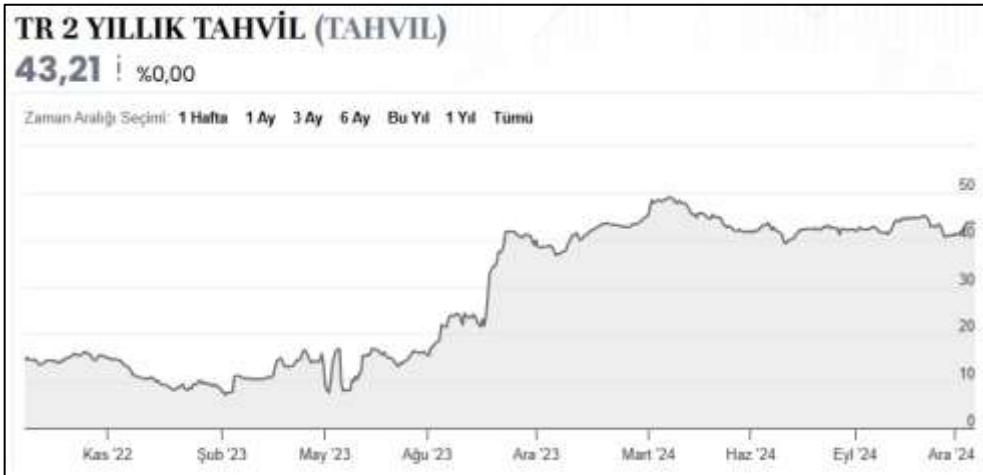
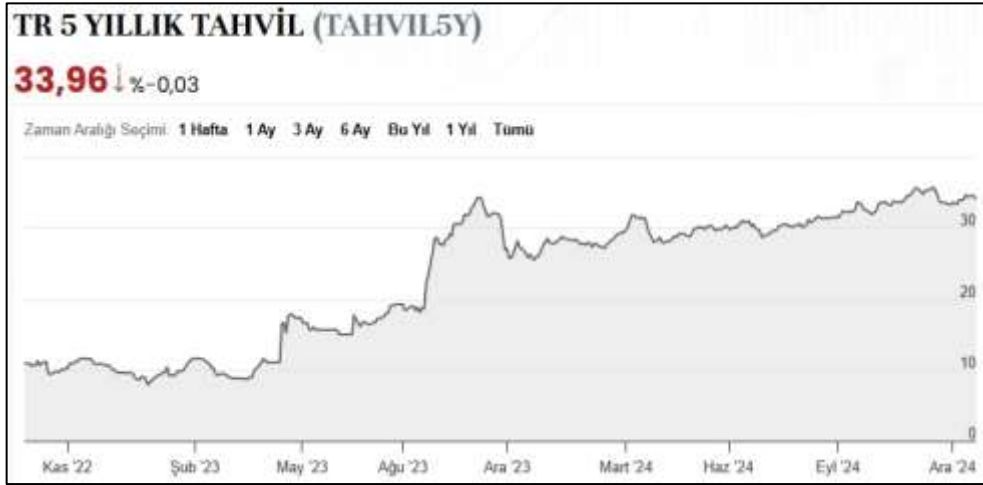
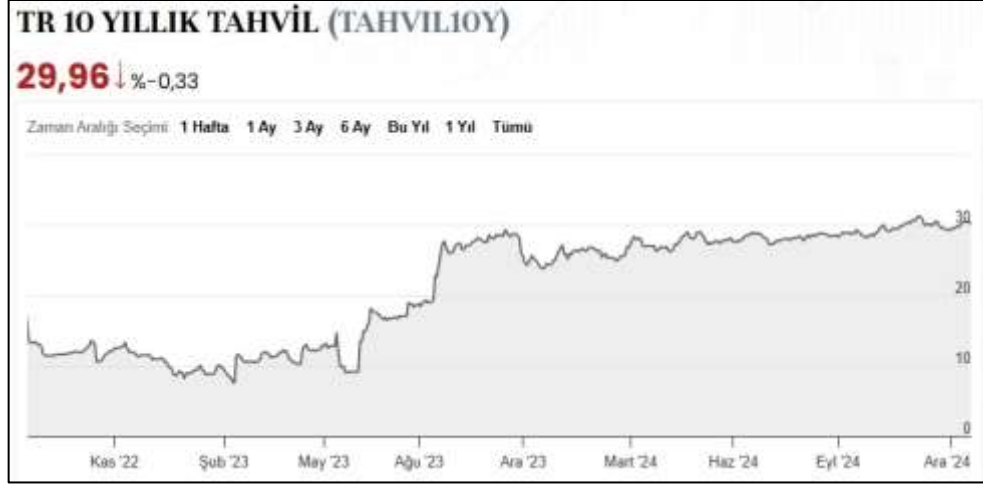
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	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

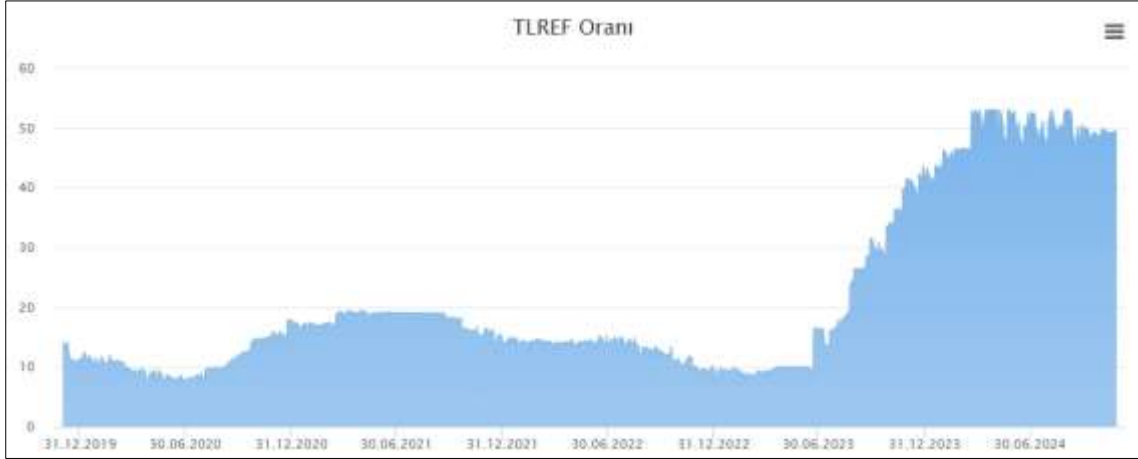
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

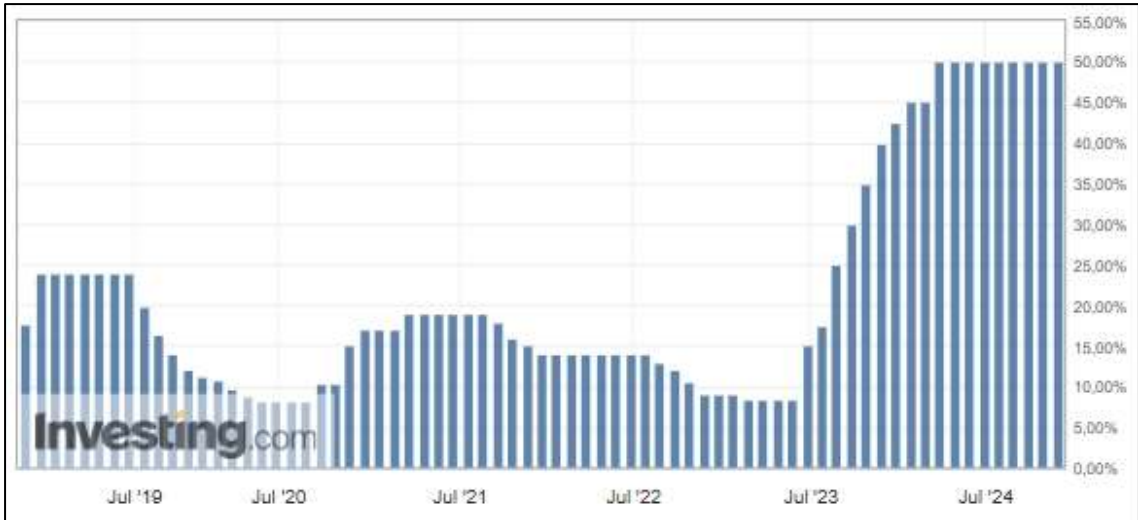
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir.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

(Grafik: Bloomberg.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

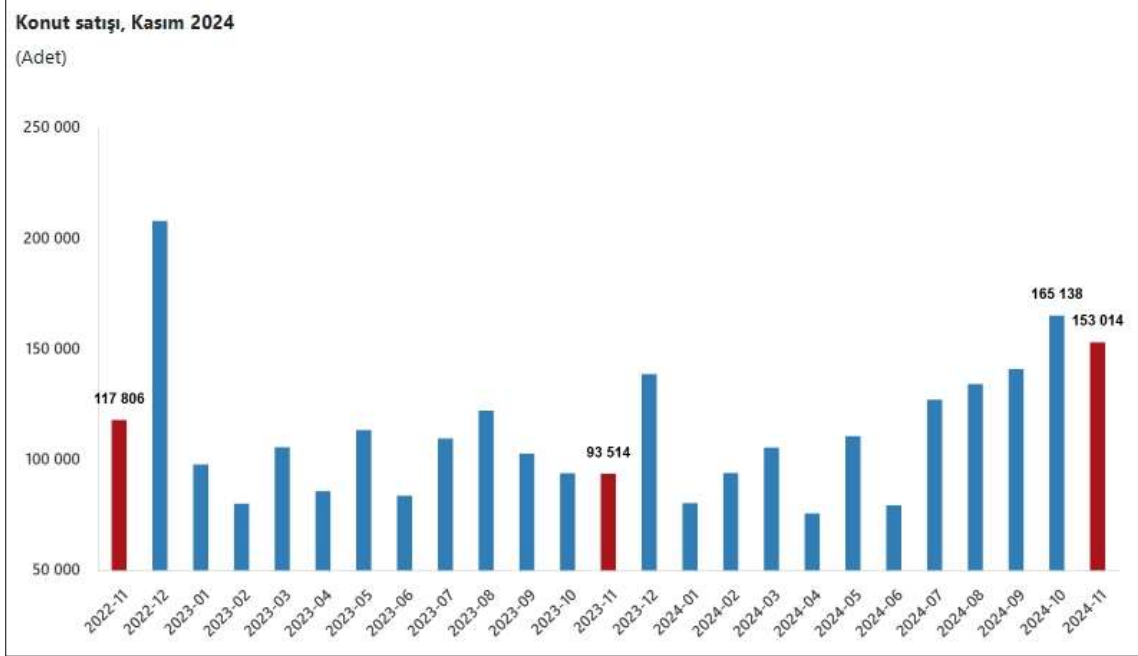
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. 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;

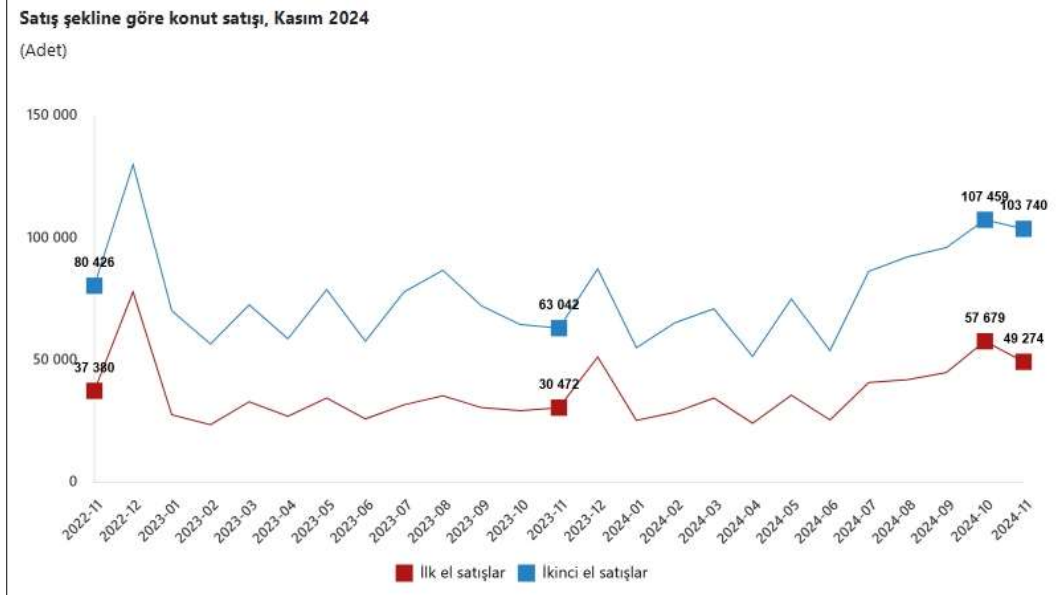
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97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

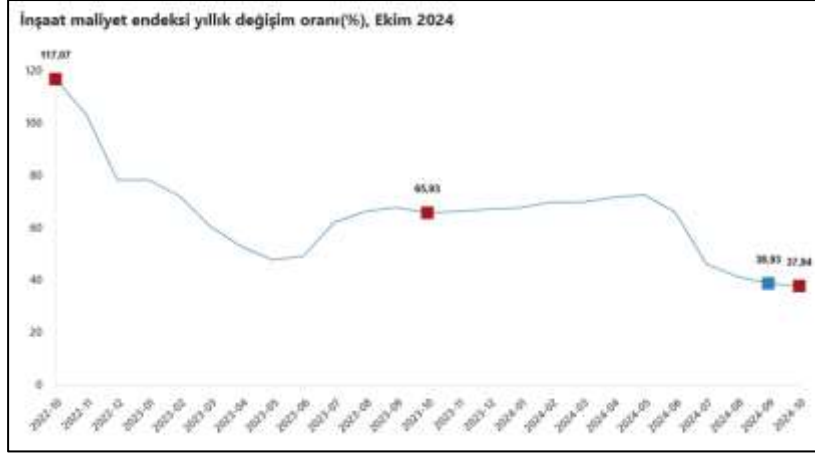


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 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)

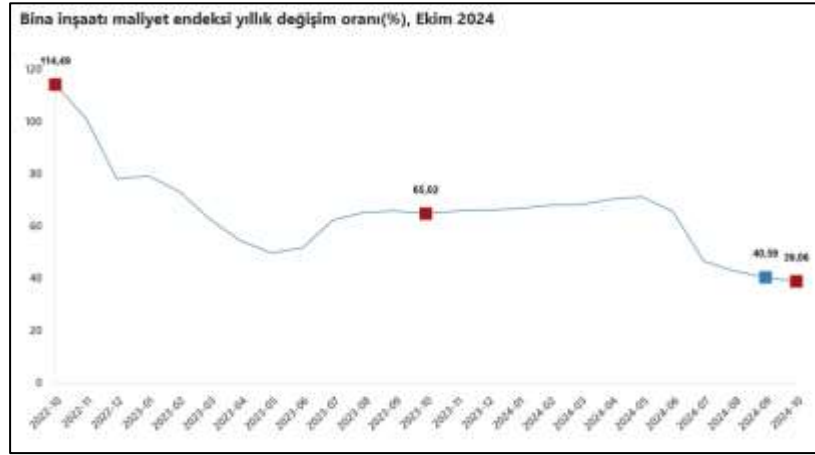


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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)

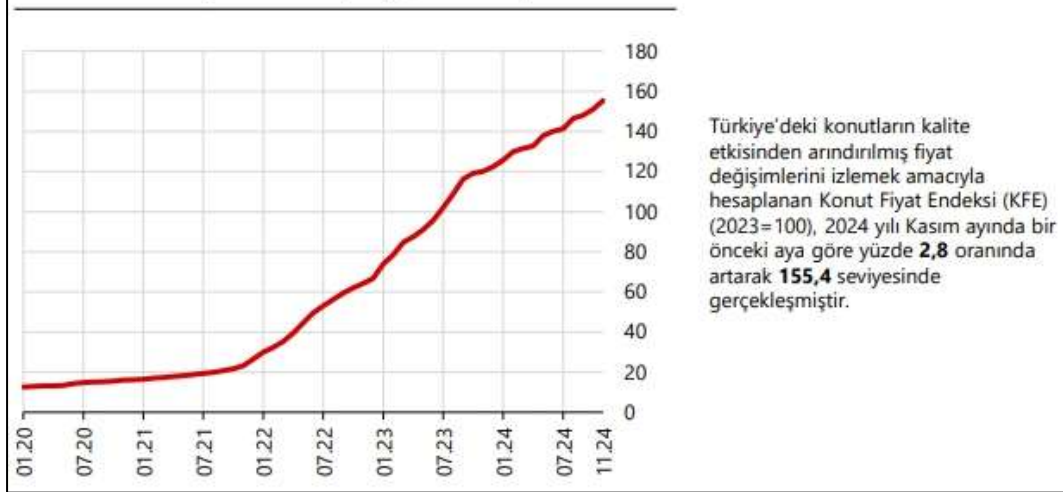


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

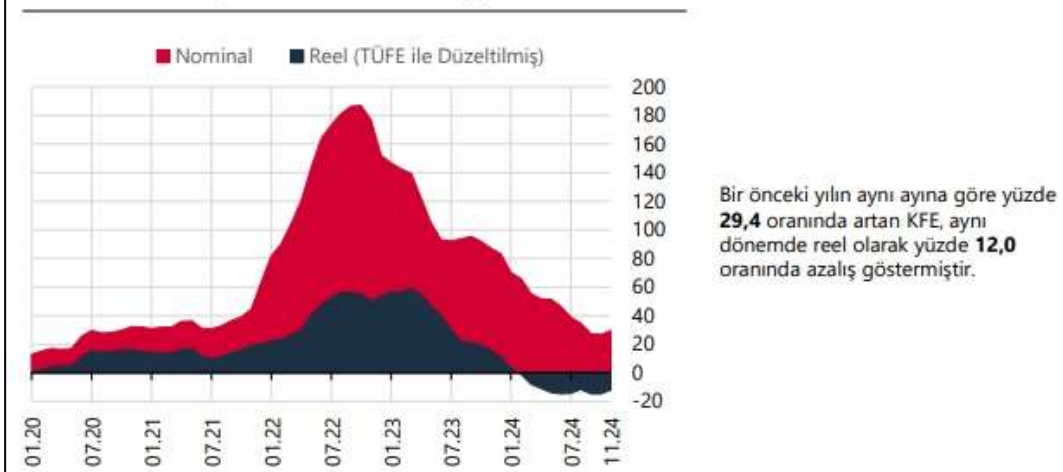
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	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;

Rapora konu Kuzey Yakası Projesi 982 ada 1 ve 2 parseller üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlardan 982 ada 1 parsel üzerinde A1, A2, A3, A4 olmak üzere 4 adet ofis-dükkan bloğu bulunmakta ve 190 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 982 ada 2 parsel üzerinde B1, B2, B3, B4, B5 olmak üzere 5 adet ofis-dükkan bloğu bulunmakta ve 383 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

982 ada 1 parsel 25.073,74m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel Adnan Menderes Bulvarı'na cephelidir. Parsel üzerinde yer alan A1 blok 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 9.964,3m² inşaat alanıdır. A2 blok, 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 14.103,04m² inşaat alanıdır. A3 blok, 56 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 7.491,5m² inşaat alanıdır. A4 blok, 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 3 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 16.486,63m² inşaat alanıdır.

982 ada 2 parsel 37.381,65m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel Adnan Menderes Bulvarı'na cephelidir. Parsel üzerinde yer alan B1 blok 155 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 3 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 26.373,61m² inşaat alanıdır. B2 blok, 49 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 3 bodrum, zemin kat ve 1 adet normal kat olmak üzere, 16.634,48m² inşaat alanıdır. B3 blok, 44 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 11.730,81m² inşaat alanıdır. B4 blok, 44 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 4.248,64m² inşaat alanıdır. B5 blok, 91 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2 bodrum, zemin kat ve 3 adet normal kat olmak üzere, 20.874,58m² inşaat alanıdır.

Rapora konu bağımsız bölümlerin blok, kat, cephe, kullanım alanı vb. diğer bilgiler rapor ekinde tablo olarak verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar rapor tarihi itibarı ile boş ofis ve dükkandır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede, 120m² kullanım alanlı ofis 9.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0552 932 35 27

Emsal 2 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede, 120m² kullanım alanlı ofis 12.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0534 707 24 59

Emsal 3 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş proje içerisinde 216m² kullanım alanlı ofis 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0533 143 42 99

Emsal 4 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş proje içerisinde 125m² kullanım alanlı ofis 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0541 842 57 75

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	120,00m²		120,00m²		216,00m²		125,00m²	
Satış fiyatı	9.500.000 TL		12.000.000 TL		22.000.000 TL		10.000.000 TL	
m² birim fiyatı	79.167 TL		100.000 TL		101.852 TL		80.000 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	10%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	75.208 TL		90.000 TL		91.667 TL		76.000 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>83.219TL/m²</u>							

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 350m² kullanım alanlı dükkan 58.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0537 836 08 52

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 100m² kullanım alanlı dükkan 15.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0554 958 80 80

Emsal 7 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 150m² kullanım alanlı dükkan 29.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0533 045 85 44

Emsal 8 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 220m² kullanım alanlı dükkan 37.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0552 888 85 05

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m²)	350,00m²		100,00m²		150,00m²		220,00m²	
Satış fiyatı	58.000.000 TL		15.000.000 TL		29.900.000 TL		37.000.000 TL	
m² birim fiyatı	165.714 TL		150.000 TL		199.333 TL		168.182 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	157.429 TL		142.500 TL		189.367 TL		159.773 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>162.267TL/m²</u>							

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş proje içerisinde 180m² kullanım alanlı ofis 65.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0542 842 64 26

Emsal 10 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş proje içerisinde 110m² kullanım alanlı ofis 35.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0541 612 45 22

Emsal 11 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş proje içerisinde 100m² kullanım alanlı ofis 40.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0533 500 40 96

Emsal 12 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni inşa edilmiş proje içerisinde 125m² kullanım alanlı ofis 50.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0554 311 19 88

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK OFİS			
İçerik	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
Brüt alanı (m ²)	180,00m ²	110,00m ²	100,00m ²	125,00m ²
Satış fiyatı	65.000 TL	35.000 TL	40.000 TL	50.000 TL
m ² birim fiyatı	361 TL	318 TL	400 TL	400 TL
Pazarlık	3% -	3% -	3% -	3% -
İndirgenmiş birim fiyat	350 TL	309 TL	388 TL	388 TL
Ortalama Birim fiyat	359TL/m²			

Emsal 13 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 50m² kullanım alanlı dükkan 32.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0549 606 80 80

Emsal 14 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 135m² kullanım alanlı dükkan 100.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0541 906 52 52

Emsal 15 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 300m² kullanım alanlı dükkan 270.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0553 733 13 33

Emsal 16 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 160m² kullanım alanlı dükkan 120.000 TL/Ay bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.
İlgilisi: 0544 572 72 22

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	KİRALIK DÜKKAN			
İçerik	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16
Brüt alanı (m ²)	50,00m ²	135,00m ²	300,00m ²	160,00m ²
Satış fiyatı	32.000 TL	100.000 TL	270.000 TL	120.000 TL
m ² birim fiyatı	640 TL	741 TL	900 TL	750 TL
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -
İndirgenmiş birim fiyat	608 TL	704 TL	855 TL	600 TL
Ortalama Birim fiyat	692TL/m²			

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



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

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

Emsal taşınmazların pazarlık paylarına yönelik oranların oluşturulması aşamasında, emsallerin ilgilileri ile görüşülerek emsaller için verilen teklif bilgileri alınmış, söz konusu emsallerin mülk sahiplerinin beklentileri öğrenilmiş, ilgili gayrimenkul danışmanlarının emsalin mevcut piyasa alıcı bulup bulamayacağına yönelik görüşler edinilmiş, bu görüşler ile birlikte emsallerin alıcı bulabileceği makul fiyat bilgisi edinilmiştir. Alınan bu bilgi ve görüşler doğrultusunda emsallerin pazarlık payları belirlenmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların konumu diğer proje özellikleri göz önünde bulundurulduğunda ofis nitelikli taşınmazların birim m² 80.000-85.000 TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değerinin 150.000-170.000 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı başlığı altında değer analizi için kiralık konut ve dükkan emsalleri de incelenmiştir. Yapılan incelemelere göre rapora konu ofis nitelikli taşınmazların aylık kira birim değerinin 340-370 TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların aylık kira birim değerinin 650-750 TL/m² aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazların kat, konum, kullanım alanı, cephe vb. durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen birim değerlere istinaden taşınmazlar için toplamda **2.427.104.732,45 TL** değer takdir edilmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

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

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, yapı değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda konumlu olup, yapı değerlemesi yapılmamıştır.

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem 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 Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu taşınmazlar hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk değildir. Ancak gelir yaklaşımı başlığı altında brüt kira çarpanı metodu ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem dahilinde bölgedeki kiralık emsaller incelenmiş, rapora konu taşınmazlar ile cephe, kat, kullanım alanı vb. diğer özellikler bakımından kıyaslanmış ve birim kira değerleri takdir edilmiştir. Kira çarpanı belirlenirken bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar kendi içlerinde kıyas edilmiş, bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarının görüşü alınmıştır. Buna göre bölgedeki ofis nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 20 yıl, dükkan nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 15 yıl olarak kabul edilmiştir.

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

Değerleme aşamasında indirgeme/iskonto oranı tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konu taşınmazların değerleme aşamasında bu yöntem doğrudan kullanılmamakla birlikte gelir yaklaşımı başlığı altında kira çarpanı metodu ile taşınmazlara değer takdirinde bulunulmuştur. Bu yöntem ile belirtilen varsayımlar doğrultusunda rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri **2.499.917.874,42 TL** olarak takdir edilmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Rapora konu taşınmazlar için toplam kira bedeli **12.052.494,16 TL/Ay** olarak belirlenmiştir. Değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup kat karşılığı ve hasılat paylaşımına yönelik bir inceleme yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup arsa değerinin belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Rapora konu taşınmazların mevcut durumunun en uygun ve en verimli kullanım şekli olduğuna kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazların bütünü değerlendirilmiştir. 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

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

Pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazların piyasa değeri toplamı KDV hariç **2.427.104.732,45 TL** olarak belirlenmiştir.

Gelir yaklaşımı başlığı altında, kira çarpanı metodu neticesinde rapora konu taşınmazların toplam değeri KDV hariç **2.499.917.874,42 TL** olarak belirlenmiştir.

Değerleme aşamasında kullanılan yöntemler neticesinde ulaşılan sonuçların uyumlu olduğu görülmektedir. Taşınmazların nihai değeri takdir edilirken pazar yaklaşımı ile elde edilen sonuç esas alınmıştır.

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, taşınmazlar 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

Taşınmazların tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek 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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar yapı kullanma izin belgesine sahip, kat mülkiyetine geçmiş ofis ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı Mahallesi 982 ada 1 ve 2 parsellerde yer alan 206 adet bağımsız bölümün mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir.

Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Hariç)	₺2.427.104.732,45
Taşınmazların Toplam Değeri (KDV Dahil)	₺2.912.525.678,94

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	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Bağımsız Bölüm Bazında Değerler

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri