

**İstanbul Başakşehir Mahmutbey
2396 Ada 5 Parsel, 2398 Ada 1 Parsel, 2398
Ada 2 Parsel, 2399 Ada 2 Parsel, 2435 Ada 2
Parsel, 2434 Ada 3 Parsel, 2434 Ada 1 Parsel
Gayrimenkul Değerleme Raporu**

**İstanbul Başakşehir Mahmutbey
2396 Ada 5 Parsel, 2398 Ada 1 Parsel, 2398
Ada 2 Parsel, 2399 Ada 2 Parsel, 2435 Ada 2
Parsel, 2434 Ada 3 Parsel, 2434 Ada 1 Parsel
Gayrimenkul Değerleme Raporu**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi	7
2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi	7
2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar	7
2.4. Raporun Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler	8
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi	10
3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	11
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
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	19
3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	20

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	21
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler	21
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):.....	25
4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):	27
4.2.4. GYO'lar:.....	30
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	31
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	31
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	33
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	33
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	34
5.1. Pazar Yaklaşımı	35
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	35
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	35
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	40
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	40
5.1.5. Şerefiye Kriterleri.....	43
5.1.6. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	44
5.2. Maliyet Yaklaşımı	45
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	45
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç	46
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	46
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	47
5.3. Gelir Yaklaşımı.....	48
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	48
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	48

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	48
6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	49
6.1. Takdir edilen kira değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler).....	49
6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	49
6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....	49
6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	49
6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	49
6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	49
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	50
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	50
7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	50
7.5. 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.....	50
7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	51
7.7. 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.....	51
7.8. Gayrimenkulün Gayrimenkul Sertifikasına Uygun Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
8. SONUÇ	52
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	52
8.2. Nihai Değer Takdiri	52
9. UYGUNLUK BEYANI.....	53

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Değerleme Tarihi	28.07.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	28.07.2025 / 2025-EMLAKGYO-36
Rapor Konusu	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2396 Ada 5 Parsel, 2398 Ada 1 Parsel, 2398 Ada 2 Parsel, 2399 Ada 2 Parsel, 2435 Ada 2 Parsel, 2434 Ada 3 Parsel, 2434 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilen projede yer alacak bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2396 Ada 5 Parsel, 2398 Ada 1 Parsel, 2398 Ada 2 Parsel, 2399 Ada 2 Parsel, 2435 Ada 2 Parsel, 2434 Ada 3 Parsel, 2434 Ada 1 Parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmazlar.
Taşınmazın Açık Adresi	Başak Mahallesi, Arnavutköy Habibler Yolu Başakşehir/İSTANBUL
Filili Kullanımı	Parseller üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
PROJEDE YER ALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ HALİNDEKİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	₺54.551.139.420,96
PROJEDE YER ALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ HALİNDEKİ DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺55.733.258.592,86

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih Taşdemir SPK Lisans No: 904622
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI SPK Lisans No: 405322
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 401403

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 10.07.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup **28.07.2025** tarih ve **2025-EMLAKGYO-36** numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih TAŞDEMİR tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş 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 Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 27.06.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimizce, konu gayrimenkuller için önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Adres	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
Telefon	0 212 657 20 33
Eposta	info@talyagd.com
Kuruluş Tarihi	02.03.2011
SPK Kaydına Alınış Tarihi	14.10.2011
BDDK Kaydına Alınış Tarihi	18.10.2012
Ticaret Sicil No	818093
Sermayesi	1.000.000 TL.

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adres	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Telefon	+ 90 216 579 15 15
Eposta	info@emlakkonut.com.tr
Vergi Dairesi / No	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi / 3340028034
Sermayesi	3.800.000.000,-TL

2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2396 Ada 5 Parsel, 2398 Ada 1 Parsel, 2398 Ada 2 Parsel, 2399 Ada 2 Parsel, 2435 Ada 2 Parsel, 2434 Ada 3 Parsel ve 2434 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilen projede yer alacak bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır. Tarafımızca gerekli kamusal inceleme yapılmış ayrıca talep ilgilisi tarafından iletilmiş olan belge bilgi ve dokümanlar esas alınarak değerlendirilmiştir.

2.4. Raporun Kapsamı

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. tarafından ihraç edilecek olan gayrimenkul sertifikalarına konu olan ve detayları rapor içerisinde verilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa değerinin tespitine ilişkin değerlendirme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak Mahallesi (Tapuda Mahmutbey olarak geçmektedir.) sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmaz İski Sultangazi Şube Müdürlüğü batısında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile oldukça rahattır. Değerleme konusu gayrimenkulün yakın konumda Mescid-i Selam, Sultangazi Haseki Eğitim Araştırma Hastanesi, Samuha AVM, Ahmet Kabaklı İlkokulu Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Sular Vadisi Başakşehir, Başakşehir Fatih Terim Stadyumu gibi bilinen donatılar mevcuttur.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	27.492,95 m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2396	Taşınmaz No	135129908
Parsel	5	Cilt	2
		Sayfa	130
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	63.692.46m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2398	Taşınmaz No	135129913
Parsel	1	Cilt	2
		Sayfa	135
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	72.100.49 m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2398	Taşınmaz No	:135129914
Parsel	2	Cilt	2
		Sayfa	136
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	104.656.49 m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2399	Taşınmaz No	135129916
Parsel	2	Cilt	2
		Sayfa	138
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	49.107.63 m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2435	Taşınmaz No	135130121
Parsel	2	Cilt	3
		Sayfa	288
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	22.793,33 m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2434	Taşınmaz No	135129994
Parsel	3	Cilt	3
		Sayfa	281
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

İl	İstanbul	Ana Taşınmaz Vasfı	Arsa
İlçe	Başakşehir	Yüzölçümü	32.244.56 m ²
Mahalle	Mahmutbey	Tapu Tarih / Yevmiye	30.04.2025-18298
Ada	2434	Taşınmaz No	135129992
Parsel	1	Cilt	3
		Sayfa	279
Malik	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) – (1/1)		

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

Talep ilgisince tarafımıza iletilmiş olan, TKGM Webtapu portalı üzerinden alınan güncel tarihli tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Son üç yıllık dönemde taşınmazların hukuki durumunda bir değişiklik yoktur. Taşınmazların tapu kayıtlarında edinim sebebi 30.04.2025 tarihli "Tashihen Devir (kurumlar arası)" işlemidir.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Lejantlı, E:1,50 Yençok: Z + 6 Kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

İmar planlarına ilişkin görseller ve plan notları ekler kısmında sunulmuştur.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 17.03.2025 tarihli protokole istinaden taşınmazlar üzerinde proje geliştirileceği belirtilmiştir. İlgili protokol ayrıntılarıyla incelenmiştir.

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

Başakşehir Belediyesi'nde taşınmaza ait yapı ruhsatları ve mimari proje incelenmiştir. Taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

2396 ADA 5 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A1	Konut	28	27.06.2025	555	3C	3.068,97	0,00	4.959,69
2	A2	Konut	30	27.06.2025	556	3C	3.324,20	0,00	4.980,75
3	A3	Konut	30	27.06.2025	557	3C	3.306,15	0,00	4.973,91
4	A4	Konut	28	27.06.2025	558	3C	3.082,13	0,00	4.960,47
5	A5	Konut	28	27.06.2025	559	3C	3.082,13	0,00	4.960,47
6	A6	Konut	26	27.06.2025	560	3C	2.876,12	0,00	4.950,46
7	C1	Konut	36	27.06.2025	561	3C	3.092,45	0,00	5.989,70
8	C2	Konut	33	27.06.2025	562	3C	2.839,04	0,00	5.305,09
9	C3	Konut	25	27.06.2025	563	3C	2.198,71	0,00	4.662,66
10	C4	Konut	36	27.06.2025	564	3C	3.130,91	0,00	6.000,32
11	E1	Konut	9	27.06.2025	565	3B	1.531,77	0,00	2.554,18
12	E2	Konut	11	27.06.2025	566	3C	1.831,66	0,00	2.979,77
13	E3	Konut	12	27.06.2025	567	3C	1.926,92	0,00	2.979,92
14	F1	Konut	10	27.06.2025	568	3B	1.343,06	0,00	2.036,24
15	F2	Konut	10	27.06.2025	569	3B	1.319,55	0,00	2.039,59
16	F3	Konut	9	27.06.2025	570	3B	1.162,12	0,00	2.034,92
17	F4	Konut	10	27.06.2025	571	3B	1.319,77	0,00	2.036,24
18	F5	Konut	9	27.06.2025	572	3B	1.209,73	0,00	2.028,22
19	F6	Konut	10	27.06.2025	573	3B	1.343,06	0,00	2.022,35
20	OTOPARK	-		27.06.2025	574	3A	0,00	0,00	7.028,79
21	OTOPARK	-		27.06.2025	575	3A	0,00	0,00	14.018,52
TOPLAM							42.988,45	0,00	93.502,26

2398 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A1	Konut	26	27.06.2025	576	3C	2.953,52	389,78	5.213,68
		İşyeri	1						
2	A2	Konut	22	27.06.2025	577	3C	2.505,24	371,95	4.660,55
		İşyeri	2						
3	A3	Konut	24	27.06.2025	578	3C	2.680,56	348,08	5.141,13
		İşyeri	2						
4	A4	Konut	26	27.06.2025	579	3C	2.930,54	359,73	5.131,64
		İşyeri	1						
5	A5	Konut	28	27.06.2025	580	3C	3.082,12	0,00	5.006,51
6	A6	Konut	30	27.06.2025	581	3C	3.306,23	0,00	4.974,51
7	A7	Konut	24	27.06.2025	582	3C	2.651,98	0,00	4.423,23
8	A8	Konut	30	27.06.2025	583	3C	3.306,25	0,00	4.988,52
9	A9	Konut	24	27.06.2025	584	3C	2.651,98	0,00	4.415,75
10	B1	Konut	45	27.06.2025	585	3C	3.814,35	0,00	7.052,79
11	B2	Konut	40	27.06.2025	586	3C	3.411,79	0,00	6.184,33
12	B3	Konut	43	27.06.2025	587	3C	3.710,20	0,00	6.187,38
13	B4	Konut	37	27.06.2025	588	3C	3.113,38	0,00	6.165,34
14	C1	Konut	27	27.06.2025	589	3C	2.473,22	595,45	4.969,68
		İşyeri	2						
15	C2	Konut	33	27.06.2025	590	3C	2.972,14	587,26	5.621,82
		İşyeri	2						
16	C3	Konut	39	27.06.2025	591	3C	3.365,09	0,00	6.008,93
17	C4	Konut	36	27.06.2025	592	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
18	C5	Konut	36	27.06.2025	593	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
19	C6	Konut	45	27.06.2025	594	3C	3.910,37	0,00	6.047,38
20	C7	Konut	33	27.06.2025	595	3C	2.839,04	0,00	5.333,19
21	C8	Konut	36	27.06.2025	596	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
22	C9	Konut	39	27.06.2025	597	3C	3.365,11	0,00	6.003,89
23	C10	Konut	39	27.06.2025	598	3C	3.365,09	0,00	6.003,89
24	C11	Konut	36	27.06.2025	599	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
25	D1	Konut	28	27.06.2025	600	3C	4.311,33	332,48	7.123,99
		İşyeri	2						
26	D2	Konut	24	27.06.2025	601	3C	3.691,83	332,14	6.323,36
		İşyeri	2						
27	D3	Konut	27	27.06.2025	602	3C	4.080,27	0,00	5.980,74
28	D4	Konut	26	27.06.2025	603	3C	3.947,29	0,00	6.520,74
29	D5	Konut	28	27.06.2025	604	3C	4.254,60	0,00	6.526,06
30	D6	Konut	26	27.06.2025	605	3C	3.945,77	0,00	6.519,48
31	OTOPARK	-		27.06.2025	606	3A	0,00	0,00	21.671,72
32	OTOPARK	-		27.06.2025	607	3A	0,00	0,00	22.053,62
TOPLAM							99.086,01	3.316,87	213.683,69

2398 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A1	Konut	26	27.06.2025	520	3C	2.953,53	373,24	5.165,71
		İşyeri	2						
2	A2	Konut	26	27.06.2025	521	3C	2.953,52	373,37	5.142,41
		İşyeri	2						
3	A3	Konut	26	27.06.2025	522	3C	2.953,53	372,96	5.142,41
		İşyeri	2						
4	A4	Konut	26	27.06.2025	523	3C	2.953,53	372,96	5.142,41
		İşyeri	2						
5	A5	Konut	26	27.06.2025	524	3C	2.953,53	373,25	5.142,41
		İşyeri	2						
6	A6	Konut	26	27.06.2025	525	3C	2.953,53	371,86	5.142,41
		İşyeri	2						
7	A7	Konut	26	27.06.2025	526	3C	2.953,53	373,20	5.142,41
		İşyeri	2						
8	A8	Konut	26	27.06.2025	527	3C	2.953,53	372,95	5.142,41
		İşyeri	2						
9	A9	Konut	30	27.06.2025	528	3C	3.306,12	0,00	4.964,51
10	A10	Konut	30	27.06.2025	529	3C	3.306,07	0,00	4.964,51
11	A11	Konut	28	27.06.2025	530	3C	3.081,75	0,00	4.960,46
12	A12	Konut	28	27.06.2025	531	3C	3.081,75	0,00	4.960,46
13	A13	Konut	28	27.06.2025	532	3C	3.081,75	0,00	4.959,85
14	A14	Konut	28	27.06.2025	533	3C	3.081,75	0,00	4.960,46
15	A15	Konut	28	27.06.2025	534	3C	3.081,75	0,00	4.960,46
16	B1	Konut	40	27.06.2025	535	3C	3.411,79	1.833,78	7.302,36
		İşyeri	1						
17	B2	Konut	42	27.06.2025	536	3C	3.515,94	0,00	6.186,62
18	B3	Konut	42	27.06.2025	537	3C	3.515,94	0,00	6.186,62
19	C1	Konut	27	27.06.2025	538	3C	2.510,69	630,63	5.044,64
		İşyeri	2						
20	C2	Konut	27	27.06.2025	539	3C	2.508,72	628,79	5.040,70
		İşyeri	2						
21	C3	Konut	39	27.06.2025	540	3C	3.519,40	590,15	6.299,24
		İşyeri	2						
22	C4	Konut	27	27.06.2025	541	3C	2.467,30	590,15	4.957,84
		İşyeri	2						
23	C5	Konut	27	27.06.2025	542	3C	2.471,24	593,83	5.122,23
		İşyeri	2						
24	C6	Konut	27	27.06.2025	543	3C	2.510,69	630,63	5.241,41
		İşyeri	2						
25	C7	Konut	39	27.06.2025	544	3C	3.365,09	0,00	6.008,93
26	C8	Konut	36	27.06.2025	545	3C	3.092,45	0,00	5.375,61
27	C9	Konut	36	27.06.2025	546	3C	3.092,45	0,00	5.995,75
28	C10	Konut	30	27.06.2025	547	3C	2.566,40	0,00	4.681,44
29	C11	Konut	45	27.06.2025	548	3C	3.891,14	0,00	6.042,07
30	D1	Konut	26	27.06.2025	549	3C	3.892,32	504,20	6.629,70
		İşyeri	2						
31	D2	Konut	26	27.06.2025	550	3C	3.892,32	508,55	6.629,70
		İşyeri	2						
32	D3	Konut	25	27.06.2025	551	3C	3.763,81	509,60	6.629,70
		İşyeri	2						
33	D4	Konut	26	27.06.2025	552	3C	3.947,29	0,00	6.802,57
34	D5	Konut	30	27.06.2025	553	3C	4.566,63	0,00	6.525,87
35	OTOPARK	-		27.06.2025	554	3B	0,00	0,00	47.762,17
TOPLAM							108.150,78	10.004,10	236.358,46

2399 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A1	Konut	26	27.06.2025	608	3C	2.952,22	382,24	5.139,73
		İşyeri	1						
2	A2	Konut	28	27.06.2025	609	3C	3.176,35	362,12	5.153,78
		İşyeri	2						
3	A3	Konut	28	27.06.2025	610	3C	3.082,12	0,00	4.960,47
4	A4	Konut	28	27.06.2025	611	3C	3.082,12	0,00	4.960,47
5	A5	Konut	28	27.06.2025	612	3C	3.100,25	0,00	4.964,52
6	A6	Konut	28	27.06.2025	613	3C	3.100,25	0,00	4.439,50
7	A7	Konut	28	27.06.2025	614	3C	3.082,12	0,00	4.960,47
8	A8	Konut	30	27.06.2025	615	3C	3.306,35	0,00	4.974,53
9	A9	Konut	28	27.06.2025	616	3C	3.082,12	0,00	4.960,47
10	A10	Konut	26	27.06.2025	617	3C	2.857,80	0,00	4.946,41
11	A11	Konut	26	27.06.2025	618	3C	2.857,80	0,00	4.946,41
12	A12	Konut	26	27.06.2025	619	3C	2.886,70	0,00	4.947,75
13	A13	Konut	26	27.06.2025	620	3C	2.886,70	0,00	4.947,75
14	A14	Konut	24	27.06.2025	621	3C	2.633,48	0,00	4.932,35
15	A15	Konut	26	27.06.2025	622	3C	2.886,70	0,00	4.947,75
16	A16	Konut	26	27.06.2025	623	3C	2.886,70	0,00	4.947,75
17	A17	Konut	24	27.06.2025	624	3C	2.633,48	0,00	4.932,35
18	A18	Konut	24	27.06.2025	625	3C	2.633,48	0,00	4.932,35
19	B1	Konut	40	27.06.2025	626	3C	3.603,43	738,88	6.575,61
		İşyeri	3						
20	B2	Konut	46	27.06.2025	627	3C	4.008,61	0,00	7.060,88
21	B3	Konut	43	27.06.2025	628	3C	3.710,20	0,00	7.048,72
22	C1	Konut	36	27.06.2025	629	3C	3.244,79	587,27	6.278,59
		İşyeri	2						
23	C2	Konut	36	27.06.2025	630	3C	3.244,79	587,28	5.641,03
		İşyeri	2						
24	C3	Konut	35	27.06.2025	631	3C	3.035,31	0,00	5.357,46
25	C4	Konut	36	27.06.2025	632	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
26	C5	Konut	36	27.06.2025	633	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
27	C6	Konut	42	27.06.2025	634	3C	3.637,73	0,00	6.028,16
28	C7	Konut	39	27.06.2025	635	3C	3.384,32	0,00	5.374,16
29	C8	Konut	45	27.06.2025	636	3C	3.910,37	0,00	6.044,86
30	C9	Konut	36	27.06.2025	637	3C	3.111,68	0,00	5.357,46
31	C10	Konut	42	27.06.2025	638	3C	3.637,73	0,00	6.028,16
32	C11	Konut	33	27.06.2025	639	3C	2.858,27	0,00	4.703,46
33	C12	Konut	39	27.06.2025	640	3C	3.384,32	0,00	6.025,90
34	C13	Konut	36	27.06.2025	641	3C	3.130,91	0,00	5.355,20
35	C14	Konut	31	27.06.2025	642	3C	2.688,66	0,00	5.316,10
36	C15	Konut	30	27.06.2025	643	3C	2.566,40	0,00	5.307,33
37	C16	Konut	30	27.06.2025	644	3C	2.566,40	0,00	5.319,00
38	C17	Konut	30	27.06.2025	645	3C	2.566,40	0,00	5.304,70
39	C18	Konut	30	27.06.2025	646	3C	2.566,40	0,00	5.312,34
40	D1	Konut	24	27.06.2025	647	3C	3.691,99	380,05	7.085,49
		İşyeri	2						
41	D2	Konut	27	27.06.2025	648	3C	4.108,54	339,80	7.520,79
		İşyeri	2						
42	D3	Konut	27	27.06.2025	649	3C	4.121,70	0,00	6.514,37
43	D4	Konut	26	27.06.2025	650	3C	3.947,29	0,00	6.514,37

44	D5	Konut	26	27.06.2025	651	3C	3.947,29	0,00	6.514,37
45	D6	Konut	27	27.06.2025	652	3C	4.121,70	0,00	6.514,37
46	D7	Konut	28	27.06.2025	653	3C	4.254,84	0,00	6.516,36
47	E1	Konut	14	27.06.2025	654	3C	2.271,65	0,00	3.406,94
48	E2	Konut	14	27.06.2025	655	3C	2.271,65	0,00	3.406,94
49	E3	Konut	12	27.06.2025	656	3C	1.840,43	0,00	2.988,53
50	E4	Konut	14	27.06.2025	657	3C	2.271,65	0,00	3.406,94
51	F1	Konut	10	27.06.2025	658	3B	1.318,06	0,00	2.022,33
52	F2	Konut	10	27.06.2025	659	3B	1.318,06	0,00	2.022,33
53	F3	Konut	10	27.06.2025	660	3B	1.318,06	0,00	2.022,33
54	F4	Konut	10	27.06.2025	661	3B	1.318,06	0,00	2.022,33
55	F5	Konut	10	27.06.2025	662	3B	1.318,06	0,00	2.022,33
56	OTOPARK	-		27.06.2025	663	3A	0,00	0,00	24.821,47
57	OTOPARK	-		27.06.2025	664	3A	0,00	0,00	48.534,93
TOPLAM							163.645,85	3.377,64	353.006,37

2435 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A1	Konut	28	27.06.2025	665	3C	3.177,31	391,59	5.173,00
		İşyeri	1						
2	A2	Konut	26	27.06.2025	666	3C	2.953,36	373,62	5.165,42
		İşyeri	2						
3	A3	Konut	28	27.06.2025	667	3C	3.148,69	581,74	5.090,04
		İşyeri	2						
4	A4	Konut	29	27.06.2025	668	3C	3.263,82	420,31	5.094,13
		İşyeri	2						
5	A5	Konut	28	27.06.2025	669	3C	3.176,34	370,76	5.153,78
		İşyeri	2						
6	A6	Konut	28	27.06.2025	670	3C	3.176,34	383,74	5.151,09
		İşyeri	1						
7	A7	Konut	28	27.06.2025	671	3C	3.100,25	0,00	4.964,52
8	A8	Konut	28	27.06.2025	672	3C	3.100,25	0,00	4.964,52
9	A9	Konut	30	27.06.2025	673	3C	3.311,52	0,00	4.992,62
10	A10	Konut	30	27.06.2025	674	3C	3.306,35	0,00	4.974,53
11	A11	Konut	28	27.06.2025	675	3C	3.082,12	0,00	4.964,47
12	B1	Konut	42	27.06.2025	676	3C	3.611,53	0,00	7.036,40
13	C1	Konut	30	27.06.2025	677	3C	2.752,77	646,26	5.761,87
		İşyeri	2						
14	C2	Konut	36	27.06.2025	678	3C	3.303,96	652,16	5.759,39
		İşyeri	2						
15	C3	Konut	39	27.06.2025	679	3C	3.384,32	0,00	5.371,64
16	C4	Konut	39	27.06.2025	680	3C	3.384,31	0,00	5.362,66
17	C5	Konut	39	27.06.2025	681	3C	3.384,31	0,00	5.377,47
18	E1	Konut	14	27.06.2025	682	3C	2.361,42	0,00	3.394,58
19	E2	Konut	14	27.06.2025	683	3C	2.361,42	0,00	3.394,58
20	E3	Konut	14	27.06.2025	684	3C	2.361,42	0,00	3.394,58
21	E4	Konut	14	27.06.2025	685	3C	2.361,42	0,00	3.394,58
22	E5	Konut	16	27.06.2025	686	3C	2.702,62	0,00	3.816,54
23	E6	Konut	16	27.06.2025	687	3C	2.657,65	0,00	3.821,97
24	F1	Konut	10	27.06.2025	688	3B	1.342,96	0,00	2.032,59
25	F2	Konut	10	27.06.2025	689	3B	1.342,36	0,00	2.032,59

26	F3	Konut	10	27.06.2025	690	3B	1.342,36	0,00	2.032,59
27	F4	Konut	10	27.06.2025	691	3B	1.342,36	0,00	2.032,59
28	F5	Konut	10	27.06.2025	692	3B	1.342,36	0,00	2.032,59
29	OTOPARK	-		27.06.2025	693	3A	0,00	0,00	32.553,01
TOPLAM							76.135,90	3.820,18	154.290,34

2434 ADA 3 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A1	Konut	26	27.06.2025	694	3C	2.960,08	374,62	5.088,37
		İşyeri	2						
2	A2	Konut	26	27.06.2025	695	3C	2.927,28	366,78	5.183,34
		İşyeri	2						
3	A3	Konut	24	27.06.2025	696	3C	2.703,51	372,95	5.198,50
		İşyeri	2						
4	A4	Konut	20	27.06.2025	697	3C	2.278,21	374,47	4.530,33
		İşyeri	2						
5	C1	Konut	27	27.06.2025	698	3C	2.422,92	580,45	5.608,24
		İşyeri	2						
6	C2	Konut	24	27.06.2025	699	3C	2.156,19	583,94	5.620,85
		İşyeri	2						
7	C3	Konut	30	27.06.2025	700	3C	2.585,63	0,00	4.681,86
8	C4	Konut	42	27.06.2025	701	3C	3.637,73	0,00	6.023,26
9	E1	Konut	12	27.06.2025	702	3C	1.975,24	0,00	2.989,80
10	E2	Konut	14	27.06.2025	703	3C	2.361,42	0,00	3.411,76
11	E3	Konut	14	27.06.2025	704	3C	2.361,42	0,00	3.031,08
12	E4	Konut	12	27.06.2025	705	3C	1.975,35	0,00	2.983,56
13	F1	Konut	10	27.06.2025	706	3B	1.342,36	0,00	2.018,98
14	F2	Konut	10	27.06.2025	707	3B	1.342,36	0,00	2.018,98
15	F3	Konut	10	27.06.2025	708	3B	1.342,36	0,00	2.018,98
16	OTOPARK	-		27.06.2025	709	3A	0,00	0,00	13.379,87
TOPLAM							34.372,06	2.653,21	73.787,76

2434 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT
1	A1	Konut	24	27.06.2025	710	3C	2.729,04	365,50	5.174,39
		İşyeri	2						
2	A2	Konut	24	27.06.2025	711	3C	2.729,04	365,50	5.174,39
		İşyeri	2						
3	A3	Konut	24	27.06.2025	712	3C	2.729,41	372,59	4.603,33
		İşyeri	2						
4	A4	Konut	26	27.06.2025	713	3C	2.953,36	385,12	5.165,32
		İşyeri	1						
5	A5	Konut	24	27.06.2025	714	3C	2.621,00	0,00	4.419,70
6	A6	Konut	27	27.06.2025	715	3C	2.973,40	0,00	4.964,98
7	B1	Konut	38	27.06.2025	716	3C	3.307,64	0,00	6.164,97
8	C1	Konut	30	27.06.2025	717	3C	2.701,44	587,55	5.594,67
		İşyeri	2						

9	C2	Konut	27	27.06.2025	718	3B	2.414,53	548,65	4.247,92
		İşyeri	2						
10	C3	Konut	39	27.06.2025	719	3C	3.384,32	0,00	5.371,59
11	C4	Konut	45	27.06.2025	720	3C	3.910,37	0,00	6.042,29
12	D1	Konut	26	27.06.2025	721	3C	4.003,86	501,18	6.627,49
		İşyeri	2						
13	E1	Konut	12	27.06.2025	722	3C	2.020,21	0,00	2.983,55
14	E2	Konut	14	27.06.2025	723	3C	2.361,41	0,00	3.405,51
15	E3	Konut	14	27.06.2025	724	3C	2.361,41	0,00	3.405,51
16	F1	Konut	10	27.06.2025	725	3B	1.342,36	0,00	2.018,71
17	F2	Konut	10	27.06.2025	726	3B	1.342,36	0,00	2.018,71
18	F3	Konut	8	27.06.2025	727	3B	1.073,70	0,00	2.030,75
19	F4	Konut	8	27.06.2025	728	3B	1.073,70	0,00	2.030,75
20	F5	Konut	8	27.06.2025	729	3B	1.073,70	0,00	2.030,75
21	OTOPARK	-		27.06.2025	730	3A	0,00	0,00	23.216,19
TOPLAM							49.106,26	3.126,09	106.691,47

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29,30,31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar: Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanım izni alınmamış olup imalatlar sürmektedir. İlgili mevzuat uyarınca inşaata başlamak için alınması gerekli tüm izinlerin alınmış durumdadır. İnşaata başlamak için mimari projeler onaylanmış olup bu doğrultuda yapı ruhsatları alınmıştır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı denetimine yönelik olumsuz bir tutanak vb. durum bulunmamaktadır.

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 konusu taşınmazlar ile ilgili mimari projeler onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. 3.8. Başlığında belirtildiği üzere

2396 ada 5 parselde toplam 390 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2398 ada 1 parselde toplam 971 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2398 ada 2 parselde toplam 1060 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2399 ada 2 parselde toplam 1554 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2435 ada 2 parselde toplam 688 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2434 ada 3 parselde toplam 313 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2434 ada 1 parselde toplam 451 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre imalat yapılmaktadır.

Değerleme aşamasında taşınmazların onaylı mimari projeleri ve onaylı yapı ruhsatları esas alınmış olup proje tadilatları yapılması, planlı bağımsız bölümlerde alan ve kullanım fonksiyonunda değişiklikler yapılması durumunda iş bu rapor içeriğindeki hesaplamalar ve değerlerde farklılık olabilecektir.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla imalatı süren taşınmazlar ile ilgili olarak herhangi bir Enerji Verimlilik Sertifikasına erişilmemiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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 denmektedir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktadır. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi bulunmaktadır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer almaktadır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



Başakşehir İlçesi Hakkında:

Başakşehir Belediyesi, 2008 yılında 5747 sayılı kanun ile kuruldu. Başakşehir ilçesi, Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçe kurulmadan önce Başakşehir 1 ve 2. Etapları, Güvercintepe, Şahintepe, Altınşehir, Ziya Gökalp mahalleleri ile Şamlar Köyü, Küçükçekmece Belediyesi'ne; Başak Mahallesi, Başakşehir 4 ve 5. Etaplar, Esenler Belediyesi'ne; Bahçeşehir ise Büyükçekmece'ye bağlı bir belde belediyesi durumundadır.

İstanbul'un en genç ilçelerinden biri olan Başakşehir, il merkezinin 20 km batısında yer almaktadır. Kuzeyinde Arnavutköy, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, doğusunda Sultangazi ve Esenler, güneyinde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güney-batısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 105 metre yükseklikte bulunan şehrin zemini Eosen kalker-lerinden meydana gelmektedir. Sıcak ve ılıman bir iklime sahiptir. Kuzeyi ormanlarla kaplı olan Başakşehir'in bitki örtüsünü ise bozkır ve çalılıklar oluşturmaktadır. Sazlıdere ve Ayamama deresi ilçeden doğarken, Ispartakule deresi şehrin içerisinden geçmektedir.

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul metropoliten alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamaktadır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.



Başakşehir ilçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin yeni kent merkezi, toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkii Kayaşehir 18.Bölge'de planlanmış durumdadır. Kayabaşı Mevkii'ni kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde

yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek karakterli olacaktır.

Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkân verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapımına başlanan ve Sağlık Bakanlığı'nca yapımı tamamlanan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi ile birlikte Başakşehir İlçesinin yeni merkezi olma niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yürütülen proje konut ve ticaret alanlarından oluşmakta olup, genel ekonomik veriler ve gayrimenkul sektör verileri önem arz etmektedir. Taşınmazların değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'nin küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. ABD, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD'nin uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırılmış görünmektedir. ABD aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

-ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

- "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

-Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

-Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

- Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediği, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiği ifade edilmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.2 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87’lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye’den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL’nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. 3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

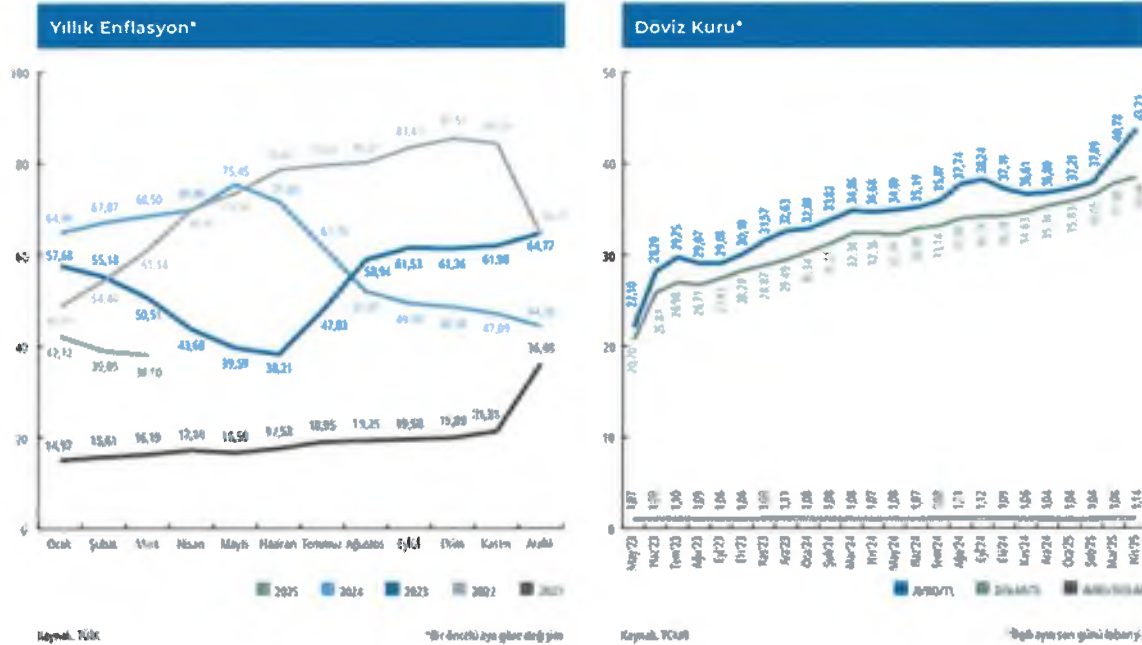
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre,4 inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (GYODER)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır.

2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir.

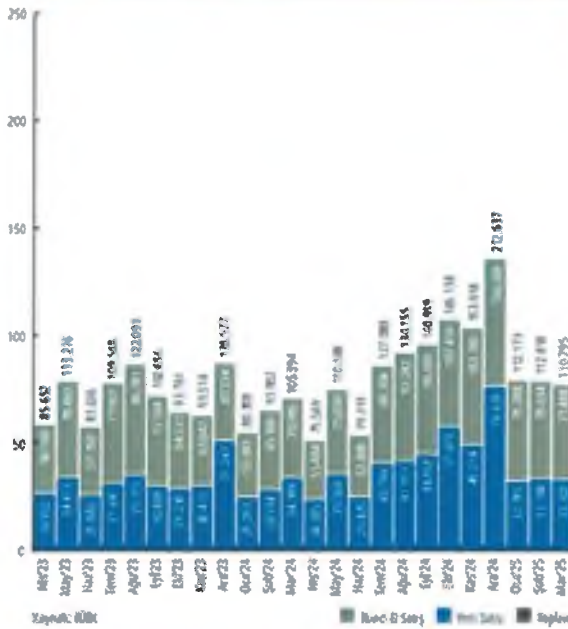
Ceyrek Bazda Konut Satışı (Açık)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25
Yeni Satış	94.437	114.914	103.667	147.961	460.979	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.468	127.555	183.582	484.461	59.876
İkinci El Satış	225.625	292.321	227.028	280.458	1.025.543	199.306	155.313	236.856	214.907	846.384	191.348	189.402	274.607	347.267	993.564	235.910
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.486.522	283.213	242.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	395.786
İpotekli Satış	68.362	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.706	39.354	16.864	177.746	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.725

Kaynak: TÜİK

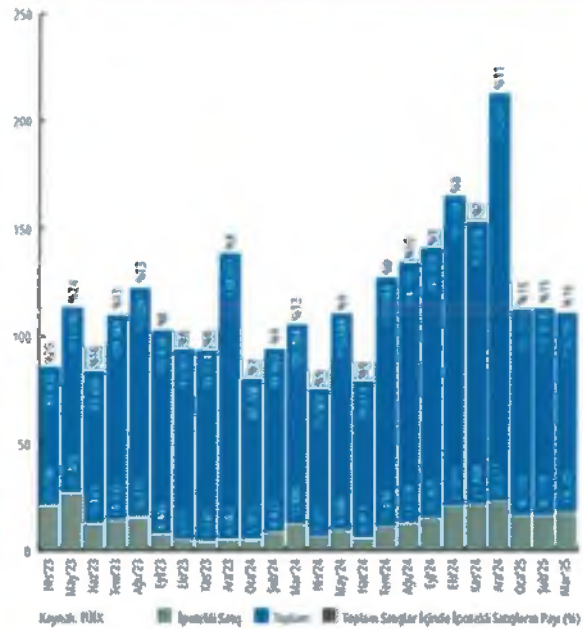
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya ikinci elde konut alıcısı tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satıcı alıcısı bir evin ikinci el satışlarıdır.

Aylık Konut Satışı (Açık)



Kaynak: TÜİK

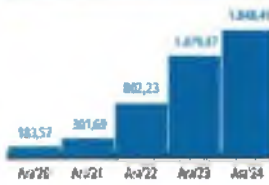
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

Endeksa CYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi

(Eylül 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024

1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)

%3

Yıllık Nominal Değişim (%)

%25

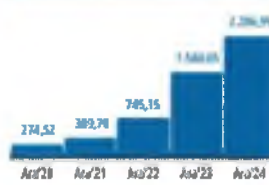
Bağlantılı Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

%1.748,49

Endeksa CYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi

(Eylül 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024

2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)

%1

Yıllık Nominal Değişim (%)

%41

Bağlantılı Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

%2.106,99

4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya–Ukrayna savaşı ve Orta Doğu’daki çatışmalara ek olarak, ABD–Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyümeye ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody’s, 2024 ortasında Türkiye’nin kredi notunu B3’ten B1’e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025’in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye’nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu “BB–” ve görünümünü “durağan” olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45’ten %42,5’e düşürmüştür. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46’ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye’nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33’ü MİA’da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32’si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır.

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41’den %9,83’e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi’nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası’nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlık Gayrimenkul A.Ş.’ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2025 yılı Nisan sonu itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 439 adetle yaklaşık 14 milyon m² seviyesindedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alanken, İstanbul’da 338 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Ankara 278 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılında 162.000 m² kiralanabilir alana sahip beş yeni alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. Yıl sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın 14,2 milyon m²’ye, perakende yoğunluğunun 166 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Toplam Yabancı Ziyaretçi Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

Tesis Sayıları İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Toplam Turist ve Harcama 2025 yılının birinci çeyreğinin verileri henüz yayınlanmamıştır.

Doluluk Oranları 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre Giriş Sayıları Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır.

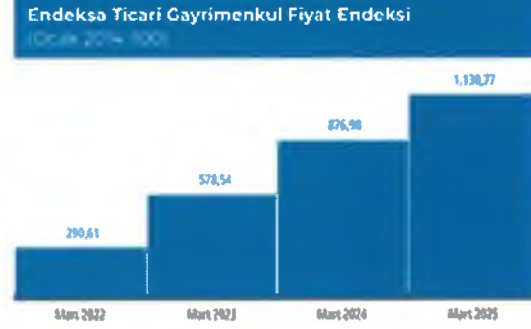
STR - Türkiye 2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak VERİLERLE: TİCARİ GAYRİMENKUL GÖSTERGE sayı 39 55 gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

STR - Global Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış göstermektedir. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşanmaktadır. (Kaynak: GYODER)

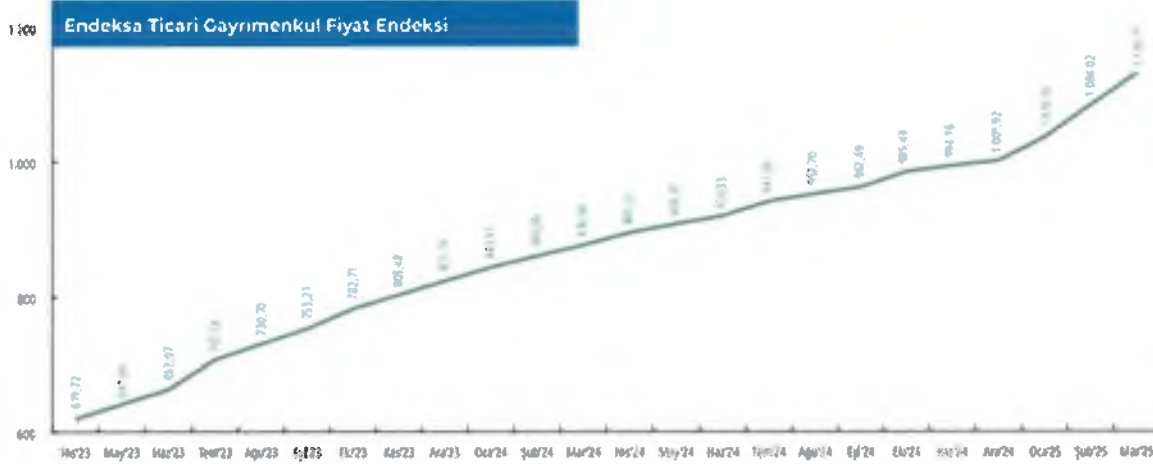
Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.353
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.945	43.509
Ankara	41.825	44.026	51.371
Ankara	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	42.283	44.109	45.853
Aydın	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Endeks Değeri:	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
Mar 2025 1.130,77	%4,31	%38,94	%1.030,77

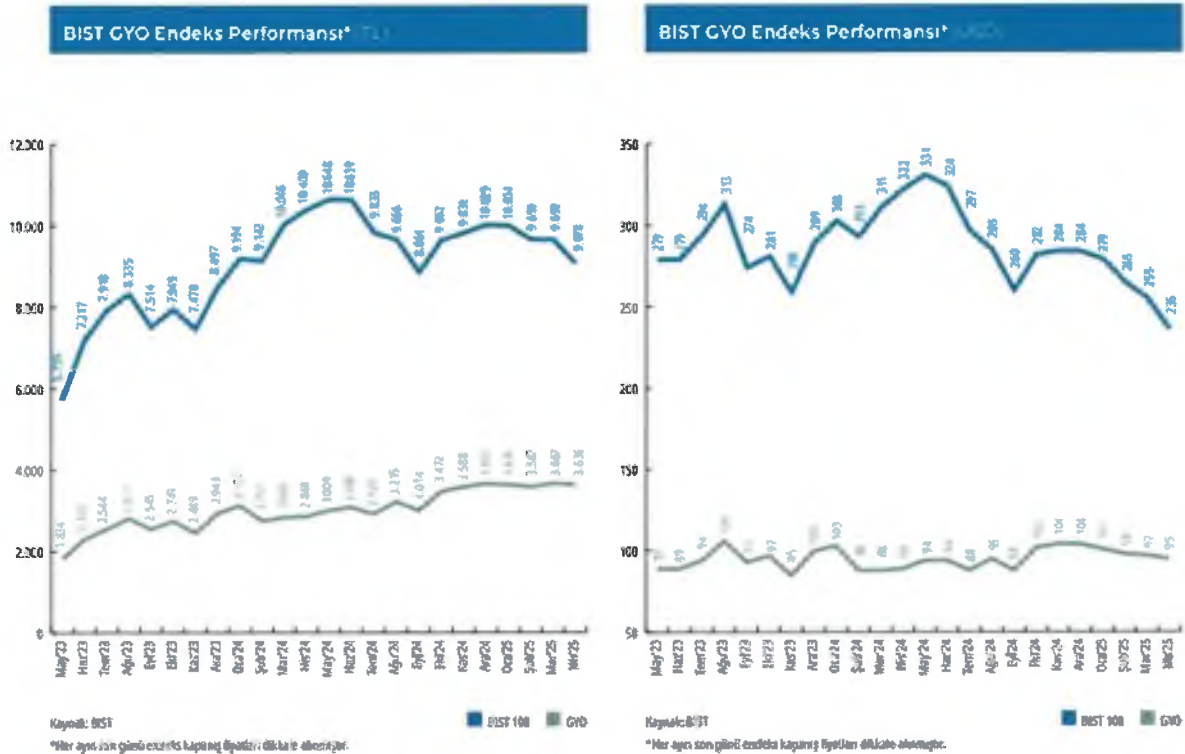
Kaynak: Endeksa



4.2.4. GYO'lar:

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aşmaktadır. 31 Mart 2025 itibarıyla yatırım almış 244 gayrimenkul yatırım fonu bulunmakta olup, GYF büyüklüğü bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 3,9 artarak 146,78 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmektedir. 2025 yılının birinci çeyrek rakamları, 2024 yılının aynı çeyreğiyle kıyaslandığında GYF pazar büyüklüğü son bir yıllık periyotta yüzde 77,5 büyümeye gerçekleştirerek 82,7 Milyar TL seviyesinden 146,8 Milyar TL'ye ulaşmıştır.

En çok gayrimenkul fonu yöneten ilk 5 şirket ise RePie (35 adet), Neo (23 adet), Albaraka (19 adet), Nurol (19 adet) ve 24 Gayrimenkul (17 adet) olarak sıralanıyor. (Kaynak: GYODER)



Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
31	32	30	33	33	33	37	39	48	49

Halka Açıklık Oranı									
2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%52,3	%51,4	%50,5	%52,7	%52,0	%53,2	%43,7	%45,3	%43,5	%43,1

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu **2396** ada **5** parsel geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 27.492,95 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.

Değerlemeye konu **2398** ada **1** parsel geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 63.962,46 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.

Değerlemeye konu **2398** ada **2** parsel geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 72.100,49 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.

Değerlemeye konu **2399** ada **2** parsel geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 104.656,49 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.

Değerlemeye konu **2435** ada **2** parsel geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 49.107,63 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.

Değerlemeye konu **2434 ada 3 parsel** geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 22.793,33m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

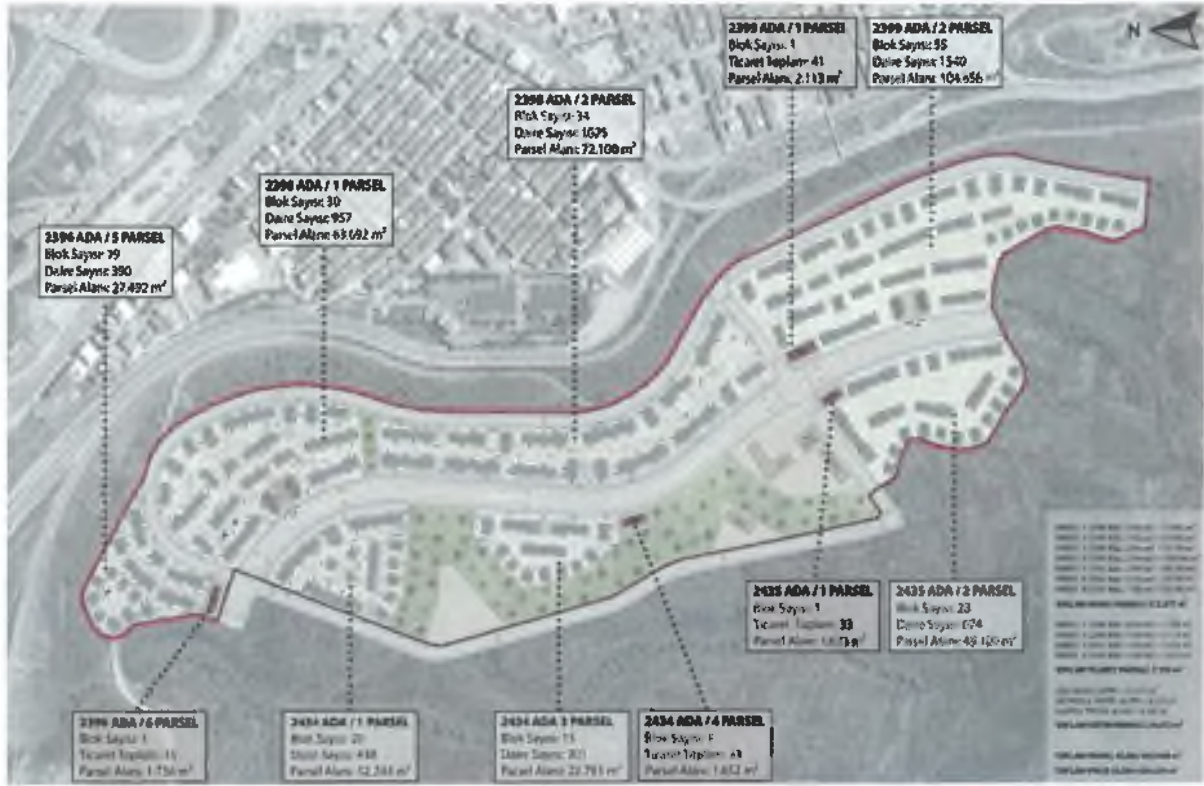
Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.

Değerlemeye konu **2434 ada 1 parsel** geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak eğimli bir arazide üzerinde yer almaktadır. Parsel tapu kaydına göre 32.244,56 m² yüzölçümüne sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası başlangıç aşamasındadır. Parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alacak bağımsız bölüm sayısı, inşaat alanı bilgileri 3.8 başlığı altında yapı ruhsatları tablosunda verilmiştir. Projede yer alacak bağımsız bölümlerin kullanım alanı, kat bilgisi vb. diğer bilgileri ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme tarihi itibarıyla projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesi %1'dir.





4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme günü itibariyle proje imalatlarına yönelik ruhsat ve eklerine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

3194 sayılı İmar Kanunun 21 Maddesi

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz." Hükümünü barındırmaktadır.

Değerleme günü itibariyle proje imalatları ruhsat ve eklerine uygun şekilde devam etmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir husus tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde rapor içerisinde bilgileri verilen gayrimenkul projesinin inşası devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.1. Pazar Yaklaşımı

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme 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.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Aşağıda ayrıntıları verilen emsallerin satış bedelleri KDV Hariç olarak belirtilmiştir.

Arsa Emsalleri

Emsal 1- Konu taşınmaza alternatif bölgede 1.915 m² yüzölçümüne sahip, Emsal: 1,50 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 140.000.000TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu alan yapılaşma bakımından daha yoğun ve bulunduğu alanda konut birim fiyatları rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgeye göre yüksektir. Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 (542) 845 89 **

Emsal 2- Konu taşınmazla aynı bölgede 16.789 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:1,50 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 812.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 283 56 **

Emsal 3 – Konu taşınmaza alternatif bölgede 1.487 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:1:50 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 60.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 582 15 **

Emsal 4 – Konu taşınmazla aynı bölgede 2.355 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:1,50 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 99.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 283 56 **

Konut Emsalleri

Emsal 5 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Meydan Başakşehir projesinde, 15. katta konumlu, 78 m² beyan edilen 1+1 daire 6.100.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu proje yeni inşa edilmiştir.

İlgilisi: 0 (542) 896 06 **

Emsal 6 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Meydan Başakşehir projesinde, 18. katta konumlu, 78 m² beyan edilen 1+1 daire 6.250.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu proje yeni inşa edilmiştir.

İlgilisi: 0 (531) 459 13 **

Emsal 7 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Meydan Başakşehir projesinde, 7. katta konumlu, 120 m² beyan edilen 2+1 daire 9.400.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu proje yeni inşa edilmiştir.

İlgilisi: 0 (535) 105 18 **

Emsal 8 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Meydan Başakşehir projesinde, 4. katta konumlu, 105 m² beyan edilen 2+1 daire 8.450.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu proje yeni inşa edilmiştir.

İlgilisi: 0 (533) 018 70 **

Emsal 9 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Başakport projesinde, 6. katta konumlu, 173 m² beyan edilen 3+1 daire 12.500.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu proje yeni inşa edilmiştir.

İlgilisi: 0 (532) 785 61 **

Emsal 10 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Başakport projesinde, bahçe katta konumlu, 173 m² beyan edilen 3+1 daire 12.600.000,-TL bedelle satılıktır. Emsalin bulunduğu proje yeni inşa edilmiştir.

İlgilisi: 0 (551) 138 11 **

Emsal 11 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Strada projesinde, 8. katta konumlu, 60 m² beyan edilen 1+1 daire 3.750.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 673 80 **

Emsal 12 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Strada projesinde, 13. katta konumlu, 60 m² beyan edilen 1+1 daire 3.800.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (546) 208 60 **

Emsal 13 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Strada projesinde, 12. katta konumlu, 60 m² beyan edilen 1+1 daire 3.850.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (531) 926 63 **

Emsal 14 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip 5 sene önce tamamlanan Sky Bahçeşehir projesinde, 5. katta konumlu, 135 m² beyan edilen 3+1 daire 6.720.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (530) 712 79 **

Emsal 15 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip 5 sene önce tamamlanan Sky Bahçeşehir projesinde, 6. katta konumlu, 90 m² beyan edilen 2+1 daire 5.400.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 607 45 **

Emsal 16 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip 5 sene önce tamamlanan Sky Bahçeşehir projesinde, 9. katta konumlu, 90 m² beyan edilen 2+1 daire 5.375.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (552) 083 52 **

Emsal 17 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Esenler Kuzey Rezerv projesinde, 3. katta konumlu, 100 m² beyan edilen 2+1 daire 6.700.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 687 96 **

Emsal 18 – Rapora konu projeler ile benzer konseptte sahip Esenler Kuzey Rezerv projesinde, 2. katta konumlu, 100 m² beyan edilen 2+1 daire 7.000.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (530) 345 34 **

Ticari Emsaller (Dükkan/Mağaza)

Emsal 19 : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 46 m² zemin kullanımlı dükkan 4.650.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 421 09 **

Emsal 20 : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 50 m² zemin kullanımlı dükkan 4.500.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 (505) 501 98 **

Emsal 21 : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 60 m² zemin kullanımlı dükkan 5.500.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 (552) 932 35 **

Emsal 22 : Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 75 m² zemin kullanımlı dükkan 10.500.000 TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 (505) 501 98 **

Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

-- Meydan Başakşehir



150 adet dükkan, 379 konuttan meydana geliyor. 63 bin 474 metrekarelik arsa üzerine kurulan projenin inşaat alanı yaklaşık 95 bin metrekaredir. Projede 2+1'den 5+1'e kadar farklı konut tipleri yer alıyor.

-- Başakport



10.100 metrekarelik arsa alanı üzerinde geliştirilen projede 9 katlı 2 konut bloğu yer alıyor. 112 daire ve toplamda 17 ticari üniteden oluşmaktadır.

– Strada Plus



Strada Bahçeşehir projesi toplam 3 etapta 2.500 konuttan meydana gelmektedir. Strada Plus adı verilen ikinci etapta 6 blokta 880 konut yer almaktadır. Strada Plus projesinde 1+1'ler 58 ila 80 metrekare, 2+1'ler 96 ila 146 metrekare, 2+1 dubleksler 128 metrekare, 3+1 daireler 135 ila 181 metrekare olarak planlanmaktadır. İkinci etap Strada Plus'ta 1+1 ve 2+1'ler yoğunlukta olacak şekilde planlanmıştır. Strada Plus'ta 315 adet 1+1, 231 adet de 2+1 daire yer almaktadır.

– Sky Bahçeşehir



Sinan Gayrimenkul tarafından inşa edilen Sky Bahçeşehir projesi 13 bin 53 metrekarelik arsa üzerine kurulmaktadır. Projede 116 adet 2+1, 66 adet 3+1 ve 12 adet 4+1 daire yer almaktadır. Zemin+11 katlı tek bloktan oluşan Sky Bahçeşehir projesinde toplam 194 daire yer almaktadır. Projenin sosyal alanlarında site sakinlerinin tüm ihtiyaçlarına cevap verecek aktivite alanları mevcuttur.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde karşılaştırmalı satış analizi yöntemi kullanılmıştır. Bölgede rapora konu taşınmazlar ile imar durumu ve konum bakımından benzer olabilecek arsa emsalleri incelenmiştir. Rapora konu parseller ile emsal taşınmazların özellikleri kıyaslanarak gerekli düzeltmeler yapılmış ve birim değer belirlenmiştir.

Bazı emsallerde belirtilen ada/parsel ve koordinat bilgileri emlak ofisleri ve satıcıların beyanları olup doğruluğu teyit edilememektedir. Portföylerinin konum tespitlerinin paylaşılmasının emlak ofisi ile yapılacak yer gösterme ve alım-satım sözleşmesine bağlı olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Her ne kadar emsallerin konum bilgisi paylaşılmamış olsa da lokasyon olarak bilgi alınmıştır.

Değerleme çalışması gayrimenkul sertifikasına konu edilen gayrimenkul projesine yönelik yapılmıştır. Değerleme kapsamındaki gayrimenkul projesine ilişkin mimari projeler ilgili resmi kurum tarafından onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmış olup rapora konu parseller üzerinde henüz kat irtifakı tescil edilmemiştir. Bu bağlamda rapora konu bağımsız bölümler için onaylı mimari projelerinde ve çarşaf listelerinde belirtilen bağımsız bölüm alanları esas alınarak anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumuna yönelik değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerlemeye konu projede yer alacak bağımsız bölümlerin değerinin belirlenmesi için bölgedeki alternatif projelerde yer alan konut ve dükkân nitelikli gayrimenkul emsalleri incelenmiştir. Emsal verileri, değerlemeye konu proje ile benzer özellikler taşıyan, benzer çevresel özelliklere sahip, aynı nitelikte gayrimenkullardan seçilmiştir.

Elde edilen emsallerin, pazarlık payları, yapı kalitesi, konum, büyüklük gibi faktörler göz önünde bulundurularak, değerlemeye konu proje ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Düzeltme hesaplamaları yapılırken değerlemeye konu taşınmazların brüt kullanım alanları üzerinden ortalama esas alınmıştır.

Verilen konut ve dükkân emsalleri üzerinden ulaşılan birim değer ortalama birim değerdir. Değerleme konusu projelerde yer alacak bağımsız bölümlerin birim fiyatları takdir edilirken ulaşılan bu ortalama birim değer göz önünde bulundurulmuş, bağımsız bölümler arası kat, cephe, kullanım alanı, mimari tip, manzara, cephe vb. tüm özellikler dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Yapılan çalışma neticesinde söz konusu bağımsız bölümlerin birim değerleri farklılaştırılmıştır. Söz konusu konut emsallerinin alındığı projeler rapora konu projeler ile benzer konseptte ve yapı kalitesine sahiptir. Projeler her ne kadar benzer olsa da peyzaj alanlarının genişliği, ortak kullanım alanlarının fazlalığı, bakımından küçük farklılıklar mevcuttur. Söz konusu farklılıklar dikkate alınarak gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

Aşağıda emsal taşınmazların mukayeseli düzeltme tabloları sunulmuştur:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - ARSA DEĞER ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
BEYAN EDİLEN ALAN	1915,00 m ²	16789,00 m ²	1487,00 m ²	2355,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	1915,00 m ²	16789,00 m ²	1487,00 m ²	2355,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺140.000.000	₺812.000.000	₺60.000.000	₺99.000.000
PAZARLIK PAYI	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺126.000.000	₺730.800.000	₺57.000.000	₺94.050.000
BÜYÜKLÜK (%)	-5%	0%	-5%	-5%
KONUM DÜZETMESİ (%)	-25%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺46.057	₺43.529	₺36.416	₺37.939

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺40.985
-----------------------------	----------------

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
BEYAN EDİLEN ALAN	78,00 m ²	78,00 m ²	120,00 m ²	105,00 m ²	173,00 m ²	173,00 m ²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	75,00 m ²	75,00 m ²	110,00 m ²	96,00 m ²	170,00 m ²	170,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺6.100.000	₺6.250.000	₺9.400.000	₺8.450.000	₺12.500.000	₺12.600.000
PAZARLIK PAYI	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	3,00%	3,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺5.795.000	₺5.625.000	₺8.460.000	₺7.605.000	₺12.125.000	₺12.222.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
SOSYAL ALAN ŞEREFLİYESİ (%)	-2%	-2%	-2%	-2%	3%	3%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺75.721	₺73.500	₺75.371	₺77.634	₺73.463	₺74.051

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14	EMSAL 15	EMSAL 16
BEYAN EDİLEN ALAN	60,00 m ²	60,00 m ²	60,00 m ²	135,00 m ²	90,00 m ²	90,00 m ²
TAHMINİ GERÇEKÇİ ALAN	46,00 m ²	46,00 m ²	46,00 m ²	90,00 m ²	70,00 m ²	70,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺3.750.000	₺3.800.000	₺3.850.000	₺6.720.000	₺5.400.000	₺5.375.000
PAZARLIK PAYI	5,00%	5,00%	5,00%	3,00%	3,00%	3,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺3.562.500	₺3.610.000	₺3.657.500	₺6.518.400	₺5.238.000	₺5.213.750
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	5%	5%	5%
SOSYAL ALAN ŞEREFİYESİ (%)	-2%	-2%	-2%	2%	2%	2%
DÜZELTİLMİ BİRİM DEĞER	₺75.897	₺76.909	₺77.921	₺77.497	₺80.067	₺79.696

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 17	EMSAL 18
BEYAN EDİLEN ALAN	100,00 m ²	100,00 m ²
TAHMINİ GERÇEKÇİ ALAN	90,00 m ²	90,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺6.700.000	₺7.000.000
PAZARLIK PAYI	3,00%	3,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺6.499.000	₺6.790.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%
SOSYAL ALAN ŞEREFİYESİ (%)	3%	3%
DÜZELTİLMİ BİRİM DEĞER	₺74.377	₺77.708

ORTALAMA BİRİM DEĞER ₺76.415

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 19	EMSAL 20	EMSAL 21	EMSAL 22
BEYAN EDİLEN ALAN	46,00 m ²	50,00 m ²	60,00 m ²	75,00 m ²
TAHMINİ GERÇEKÇİ ALAN	30,00 m ²	33,00 m ²	40,00 m ²	70,00 m ²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺4.650.000	₺4.500.000	₺5.500.000	₺10.500.000
PAZARLIK PAYI	15,00%	5,00%	5,00%	15,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺3.952.500	₺4.275.000	₺5.225.000	₺8.925.000
DÜZELTİLMİ BİRİM DEĞER	₺131.750	₺129.545	₺130.625	₺127.500

ORTALAMA BİRİM DEĞER ₺129.855

5.1.5. Şerefiye Kriterleri

Değerleme konusu proje içerisinde yer alması planlanan bağımsız bölümlere değer takdir edilirken şerefiyelendirme yapılmıştır. Yapılan şerefiyelendirmeler; geçmiş dönemde tarafımızca yapılmış gayrimenkul değerleme raporlarında edinilen veriler, rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarında incelenen emsallerin birbirleri arasında yapılan kıyaslamalar ve bölgede faaliyet gösteren gayrimenkul danışmanlarından alınan görüşler neticesinde oluşturulmuştur.

Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkuller için oluşturulan şerefiye kriterleri;

Kat Şerefiyesi: Gayrimenkul piyasasında genel olarak kat yüksekliği arttıkça taşınmazın birim değeri artış göstermektedir. Buna göre rapora konu projede kat yüksekliği arttıkça verilen birim değer yüksek tutulmuştur.

Cephe Şerefiyesi: Bölgedeki konut piyasasında gün ışığından faydalanma miktarı ve güneş ısısından yararlanma önem arz etmekte ve bu bakımdan avantajlı olan gayrimenkuller tercih edilmektedir. Bu durum dikkate alınarak rapora konu projede yer alan güney yönüne cepheli taşınmazlar için şerefiye yüksek tutulmuştur.

Mimari Tıp Şerefiyesi: Bölge piyasasında daha çok rağbet gören pazar kabiliyeti yüksek olan mimari tipteki bağımsız bölümler için şerefiye yüksek tutulmuştur.

Parsel Şerefiyesi: Rapora konu projelerin yer aldığı parsellerin konumu, arazi yapısı, yüzölçümü, geometrik şekilleri kıyaslanmıştır. Eğimli arazi yapısına sahip olan parsellerde yer alan konutların daha az talep göreceğine kanaat getirilmiş ve bu parseller için düşük şerefiye takdir edilmiş, yüzölçümü bakımından geniş ve düzenli blok dağılımına sahip parsellerde yer alan konutların daha çok tercih edileceğine kanaat getirilmiş ve bu parseller için şerefiye yüksek tutulmuştur.

Büyükölçüm-Alan Şerefiyesi: Kullanım alanı küçük olan gayrimenkuller piyasa dinamikleri gereği daha kolay pazarlanabilmektedir. Bu nedenle bu taşınmazların birim fiyatlarının kullanım alanı büyük gayrimenkullere göre bir miktar yüksek olduğuna kanaat getirilmiş ve bu taşınmazlar için yüksek şerefiye uygulanmıştır.

Blok Şerefiyesi: Konutların yer aldığı blokların parsel üzerindeki konumları tercih edilirlilik bakımından önem göstermektedir. Blokların otopark alanı, oyun alanı vb. diğer sosyal alanlara yakınlığı ile peyzaj alanlarına hakimiyeti vb. durumları değer farklılaşmasında rol oynamaktadır. Bu durumlar dikkate alınarak blokların konum şerefiyeleri oluşturulmuştur.

Cephe Sayısı Şerefiyesi: Taşınmazın görüş alanını olumlu şekilde etkilemekte olup cephe sayısı fazla olan konutlar avantajlı olarak değerlendirilmiştir.

Manzara Şerefiyesi: Rapora konu projelerin bulunduğu alanda manzara imkanları site içi, peyzaj, yol ve vadi kısmı olarak belirlenmiştir. Vadi cephesine bakan gayrimenkullerin şerefiyesi yüksek tutulmuştur.

Dükkan nitelikli gayrimenkuller için alan bakımından şerefiye uygulaması konut nitelikli gayrimenkuller ile aynı şekilde uygulanmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazlar için ayrıca bulundukları konuma göre ticari hareketlilik potansiyelleri incelenmiş, cephe genişlikler incelenmiş ve şerefiye puanları bu kriterler doğrultusunda takdir edilmiştir.

5.1.6. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bölgede tespit edilen emsallerin konu taşınmazlar ile karşılaştırmalı analizi sonucu ulaşılan ortalama birim değerler 5.1.4. Başlığı altında sunulmuştur.

ARSA DEĞERİ				
ADA	PARSEL	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER
2396	5	27.492,95	₺40.985,00	₺1.126.798.500,00
2398	1	63.692,46	₺40.985,00	₺2.610.435.500,00
2398	2	72.100,49	₺40.985,00	₺2.955.038.500,00
2399	2	104.656,49	₺40.985,00	₺4.289.346.250,00
2435	2	49.107,63	₺40.985,00	₺2.012.676.250,00
2434	3	22.793,33	₺40.985,00	₺934.184.750,00
2434	1	32.244,56	₺40.985,00	₺1.321.543.250,00
TOPLAM DEĞER				₺15.250.023.000,00

Pazar yaklaşımı sonucunda rapora konu taşınmazlar için toplam arsa değeri **15.250.023.000,00 TL** olarak hesaplanmış olup bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde birlikte ve aynı geliştirici tarafından proje geliştiriliyor olması, projeler için yapı ruhsatlarının alınmış olması, parseller üzerinde geliştirilen projelerin yerleşim planları, satılabilir alanları, ortak alanları vb. özellikleri de dikkate alınarak tüm parseller için tek bir birim değer esas alınması uygun görülmüştür. Şerefiye projede yer alması planlanan ve rapor ekinde sunulan bağımsız bölümler için uygulanmıştır.

Bu yöntem altında ayrıca parseller üzerinde geliştirilen proje içerisinde yer alacak bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerleri tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir. Parseller üzerinde geliştirilen projede yer alacak konut ve ticaret kullanımlı bağımsız bölümlerin değer tespitine yönelik hazırlanan özet tablo aşağıda verilmiştir.

ETAP A BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER ÖZETİ		
NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
KONUT	192.339,53	₺14.598.967.848,28
DÜKKAN	3.377,64	₺431.074.381,00
TOPLAM	195.717,17	₺15.030.042.229,28
ETAP B BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER ÖZETİ		
NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
KONUT	88.873,16	₺6.809.075.310,28
DÜKKAN	3.820,18	₺488.838.491,00
TOPLAM	92.693,34	₺7.297.913.801,28
ETAP C BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER ÖZETİ		
NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
KONUT	127.375,34	₺9.550.639.084,43
DÜKKAN	10.004,10	₺1.266.580.305,00
TOPLAM	137.379,44	₺10.817.219.389,43
ETAP D BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER ÖZETİ		
NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
KONUT	98.635,65	₺7.550.433.664,49
DÜKKAN	5.779,30	₺742.428.839,00
TOPLAM	104.414,95	₺8.292.862.503,49
ETAP E BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞER ÖZETİ		
NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
KONUT	167.387,39	₺12.691.456.262,50
DÜKKAN	3.316,87	₺421.645.235,00
TOPLAM	170.704,26	₺13.113.101.497,50
BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA TOPLAM DEĞER ÖZETİ		
NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ (KDV HARİÇ)
KONUT	674.611,07	₺51.200.572.169,96
DÜKKAN	26.298,09	₺3.350.567.251,00
TOPLAM	700.909,16	₺54.551.139.420,96

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi 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:

-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,

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

İş bu raporun 5.1.4 başlığı altında yer alan emsal düzeltme tablolarında ulaşılan ortalama birim değer ile taşınmazların rapor içeriğinde belirtilen diğer özellikleri dikkate alınarak birim arsa değeri **40.985 TL/m²** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Yapı maliyetleri için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayınlanan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ (31 Ocak 2025) göz önünde bulundurulmuştur.

İlgili tebliğ açıklamaları aşağıda sunulmuştur:

"Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2-

(1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2025 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2025 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

(4) Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekaresi maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; yapının bulunduğu arsa bedeli, 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."

Rapora konu proje ile ilgili yapı ruhsatlarında yapı sınıfı 3A, 3B ve 3C'dir. Projede yer alan binalar her ne kadar farklı sınıflarda ruhsat almış olsa da söz konusu binalarda kullanılan yapı tekniği aynı olup mahal listelerine göre tüm bloklar aynı malzeme kalitesine sahiptir. Bu durumlar ile birlikte yapıların bir bütün halinde tek bir proje olması dikkate alınarak ortak bir yapı birim maliyeti belirlenmiştir. Projenin mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri kaliteye sahip olduğu görülmüştür. Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği ve piyasadaki elde edilen veriler dikkate alınarak rapora konu proje için yapı birim maliyetinin **27.500 TL/m²** alınması uygun görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların genel inşaa seviyesi yapılan tespitler ışığında ve talep ilgisince tarafımıza yapılmış bildirimine göre %1 olarak esas alınmıştır.

2396 Ada 5 Parselde toplam inşaa alanı **93.502,26 m²**

2398 Ada 1 Parselde toplam inşaa alanı **213.683,69 m²**

2398 Ada 2 Parselde toplam inşaa alanı **236.358,46 m²**

2399 Ada 2 Parselde toplam inşaa alanı **353.006,37 m²**

2435 Ada 2 Parselde toplam inşaa alanı **154.290,34 m²**

2434 Ada 3 Parselde toplam inşaa alanı **73.787,76 m²**

2434 Ada 1 Parselde toplam inşaa alanı **106.691,47 m²**

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

5.2.3 Başlığı altında yer alan veri, kabul ve hesaplamalar ışığında Maliyet Yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar aşağıdadır:

MALİYET DEĞER DETAYI				
PARSEL	İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET	İNŞA SEVİYESİ	DEĞER
2396 ADA 5 PARSEL	93.502,26	27.500,00	1,00%	₺25.713.000,00
ARSA DEĞERİ				₺1.126.798.500,00
2398 ADA 1 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺1.152.512.000,00
2398 ADA 1 PARSEL	213.683,69	27.500,00	1,00%	₺58.763.000,00
ARSA DEĞERİ				₺2.610.435.500,00
2398 ADA 1 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺2.669.199.000,00
2398 ADA 2 PARSEL	236.358,46	27.500,00	1,00%	₺64.998.500,00
ARSA DEĞERİ				₺2.955.038.500,00
2398 ADA 2 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺3.020.037.000,00
2399 ADA 2 PARSEL	353.006,37	27.500,00	1,00%	₺97.076.750,00
ARSA DEĞERİ				₺4.289.346.250,00
2399 ADA 2 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺4.386.423.000,00
2435 ADA 2 PARSEL	154.290,34	27.500,00	1,00%	₺42.429.750,00
ARSA DEĞERİ				₺2.012.676.250,00
2435 ADA 2 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺2.055.106.000,00
2434 ADA 3 PARSEL	73.787,76	27.500,00	1,00%	₺20.291.750,00
ARSA DEĞERİ				₺934.184.750,00
2434 ADA 3 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺954.477.000,00
2434 ADA 1 PARSEL	106.691,47	27.500,00	1,00%	₺29.340.250,00
ARSA DEĞERİ				₺1.321.543.250,00
2434 ADA 1 PARSEL TOPLAM DEĞER				₺1.350.884.000,00
TOPLAM DEĞER				₺15.588.638.000,00

Yapılan hesaplamalar neticesinde, rapora konu taşınmazların Maliyet Yöntemine göre toplam değeri; **15.588.638.000,00 TL (KDV Hariç)** olarak hesaplanmış olup bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. 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:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. 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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- Değerleme 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.),
- Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (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,
- Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar halihazırda doğrudan gelir getiren bir mülk değildir. Değerleme aşamasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

Değerleme aşamasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır. İskonto oranının belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme aşamasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir edilen kira değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışması kapsamında kira takdirine yönelik herhangi bir hesaplama yapılmamıştır.

6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Bölge yüklenicileri ile yapılan görüşmelerde proje nitelikleri, büyüklüğü, getiri beklentileri, olası inşaat ve pazarlama süreleri gibi birçok değişkene bağlı olarak kat karşılığı oranlarının %30-40 mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Rapora konu parsellerin boş arsa değeri Pazar Yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımına ilişkin arsa değeri için takdir edilen değerler 5.1.6 ve 5.2.4 başlıkları altında detaylandırılmıştır.

6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Değerleme çalışması gayrimenkul sertifikasına konu edilen gayrimenkul projesine yönelik yapılmıştır. Değerleme kapsamındaki gayrimenkul projesine ilişkin mimari projeler ilgili resmi kurum tarafından onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmış olup rapora konu parseller üzerinde henüz kat irtifakı tescil edilmemiştir. Bu bağlamda rapora konu bağımsız bölümlerin değer takdiri onaylı mimari projelerinde ve çarşaf listelerinde belirtilen bağımsız bölüm alanları esas alınarak anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumuna yönelik değer takdirinde bulunulmuştur. Değer takdiri pazar yaklaşımı altında elde edilen veriler ile oluşturulmuştur.

6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Değerlemeye konu taşınmazların en verimli kullanımı, mevcut yapı ruhsatlarına esas yapılaşmanın tamamlanması, kat irtifakının tesis edilerek bağımsız bölümlerin oluşturulması olacaktır.

6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devam eden projenin tamamı için değerlendirme yapılmış olup bölünmüş ve müşterek kısımlar analizi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazların değer hesaplamalarında “Maliyet Yöntemi” ve “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile:

Değerlemeye konu taşınmazların toplam Arsa Değeri: **15.250.023.000,00 TL** olarak hesaplanmış olup bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Değerleme çalışması gayrimenkul sertifikasına konu edilen gayrimenkul projesine yönelik yapılmıştır. Değerleme kapsamındaki gayrimenkul projesine ilişkin mimari projeler ilgili resmi kurum tarafından onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmış olup rapora konu parseller üzerinde henüz kat irtifakı tescil edilmemiştir. Bu bağlamda rapora konu bağımsız bölümlerin değer takdiri onaylı mimari projelerinde ve çarşaf listelerinde belirtilen bağımsız bölüm alanları esas alınarak anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumuna yönelik değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerlemeye konu parseller üzerinde geliştirilen projede yer alacak konut ve ticaret kullanımlı tüm bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi halindeki toplam değeri: **54.551.139.420,96 TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı ile:

Değerleme günü itibarıyla inşaat seviyesi %1 olup; Proje Mevcut Durum Değeri: **15.588.638.000,00 TL** olarak hesaplanmış olup bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

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

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerlendirme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

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

Değerleme raporu, talep ilgisince tarafımıza iletilmiş, belge, ruhsat, imar planı, projeler ve tapu kayıtları esas alınarak hazırlanmıştır. Tarafımızca gerekli kamusal araştırma yapılmış, gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu görülerek değer takdir edilmiştir.

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Talep ilgisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

7.5. 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

Taşınmazların devredilebilmesi konusunda bir sınırlama teşkil edecek bir husus tespit edilmemiştir.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde rapor içeriğinde detaylandırılmış, 2396 ada 5 parselde toplam 390 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2398 ada 1 parselde toplam 971 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2398 ada 2 parselde toplam 1060 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2399 ada 2 parselde toplam 1554 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2435 ada 2 parselde toplam 688 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2434 ada 3 parselde toplam 313 adet bağımsız bölümden oluşan projeye göre, 2434 ada 1 parselde toplam 451 adet bağımsız bölümden oluşan proje imalatı sürmektedir.

7.7. 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

Taşınmazlara ait tapu kayıtlarında, üst hakkı, devre mülk hakkı veya bu haklarla ilgili herhangi bir sınırlamaya ilişkin herhangi bir takyidat yoktur.

7.8. Gayrimenkulün “Gayrimenkul Sertifikası” İhracına Uygunluğu Hakkında Görüş

Gayrimenkul Sertifikalarına ilişkin esasları düzenleyen VII-128.2 sayılı Gayrimenkul Sertifikası Tebliği'nin;

- 4.maddesi 1.fıkrasının;

a) Gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini temsilen gerçekleştirilen ihraçlarda, her bir bağımsız bölüme karşılık gelen gayrimenkul sertifikası adedinin ihraç öncesinde belirlenmesi zorunludur.

c) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsî bir hak, haciz kaydı ile gayrimenkul projesinin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilafın bulunmaması gerekmektedir.

- 5.maddesi 1.fıkrasının;

b) Gayrimenkul projesinin gerçekleştirileceği arsanın mülkiyetine münferiden sahip olması ve arsa tapusunun kat irtifakı tapusuna çevrilmesi veya arsa üzerinde ihraççı lehine kat irtifakı tesis edilmiş olması,

- 5.maddesi 4.fıkrasının;

TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıkları ve iştiraklerinin ihraççı olmadığı ancak tamamen veya kısmen sahip olduğu arsa ve arazilerin gayrimenkul projesine konu edildiği ihraçlarda;

a) Birinci fıkranın (b) bendindeki şart aranmaz.

Hükümleri gereği rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek gayrimenkul projelerinde yer alacak bağımsız bölümlerin “Gayrimenkul Sertifikası”na konu edilmesine yönelik olumsuz bir durumun bulunmadığına kanaat getirilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2396 Ada 5 Parsel, 2398 Ada 1 Parsel, 2398 Ada 2 Parsel, 2399 Ada 2 Parsel, 2435 Ada 2 Parsel, 2434 Ada 3 Parsel, 2434 Ada 1 Parsel üzerinde geliştirilen projede yer alacak bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için düzenlenmiştir. Taşınmazların niteliği, üzerinde inşa edilmekte olan proje dikkate alınarak 7.1. başlığında açıklanan değerlendirme yöntemleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

(5/7/2013 tarihli ve 28698 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan VII-128.2 sayılı Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği’nin 6. madde 1. fıkrasının “Kurula başvuru ve proje bitiş tarihleri ile Tebliğde belirtilen durumlarda veya Kurulca uygun görülecek diğer aşamalarda, değerlendirme kuruluşlarınca gayrimenkul projesine ilişkin olarak bir değerlendirme raporu hazırlanır. Kurulun ilgili düzenlemeleri uyarınca hazırlanacak bu raporda gayrimenkul sertifikalarına konu edilen bağımsız bölümlerin tahmini satış bedeli ile bu bedelin belirlenmesinde esas alınan emsal değerlere bağımsız bölümlerle ilişkilendirilmek suretiyle yer verilmesi zorunludur. Değerleme raporunda gayrimenkul projesindeki emsal satış bedellerine yer verilmesi zorunludur.” hükmü gereği, onaylı mimari projelerde gösterilmiş bağımsız bölümlerin aynı şekilde kat irtifakına konu olması durumunda, bağımsız bölüm bazında takdir edilen şerefiyeli değerleri ayrıca rapor ekinde sunulmuştur.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer dikkate alınmıştır.

Rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan değerlendirme yöntemleri esas alınarak takdir edilmiş değerler aşağıda sunulmuştur.

PROJEDE YER ALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ HALİNDEKİ DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	₺54.551.139.420,96
PROJEDE YER ALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ HALİNDEKİ DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	₺55.733.258.592,86

****Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %1-%20 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih TAŞDEMİR Lisans No: 904622	Begüm KAMIŞCI Lisans No: 405322	Serhat DEĞERLİ Lisans No: 401403
		 TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. Seyit Nizam Mah. Mevlana Cad. No:88 Kat:3 / A Zeytinburnu / İSTANBUL Tel: 0212 657 20 33 / 34 Faks: 0212 657 20 36 Dış Hatlar: 0090 212 657 3541

9. 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 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.

ÖNEMLİ NOTLAR:

- Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının, değerlendirme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.
- İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir.

