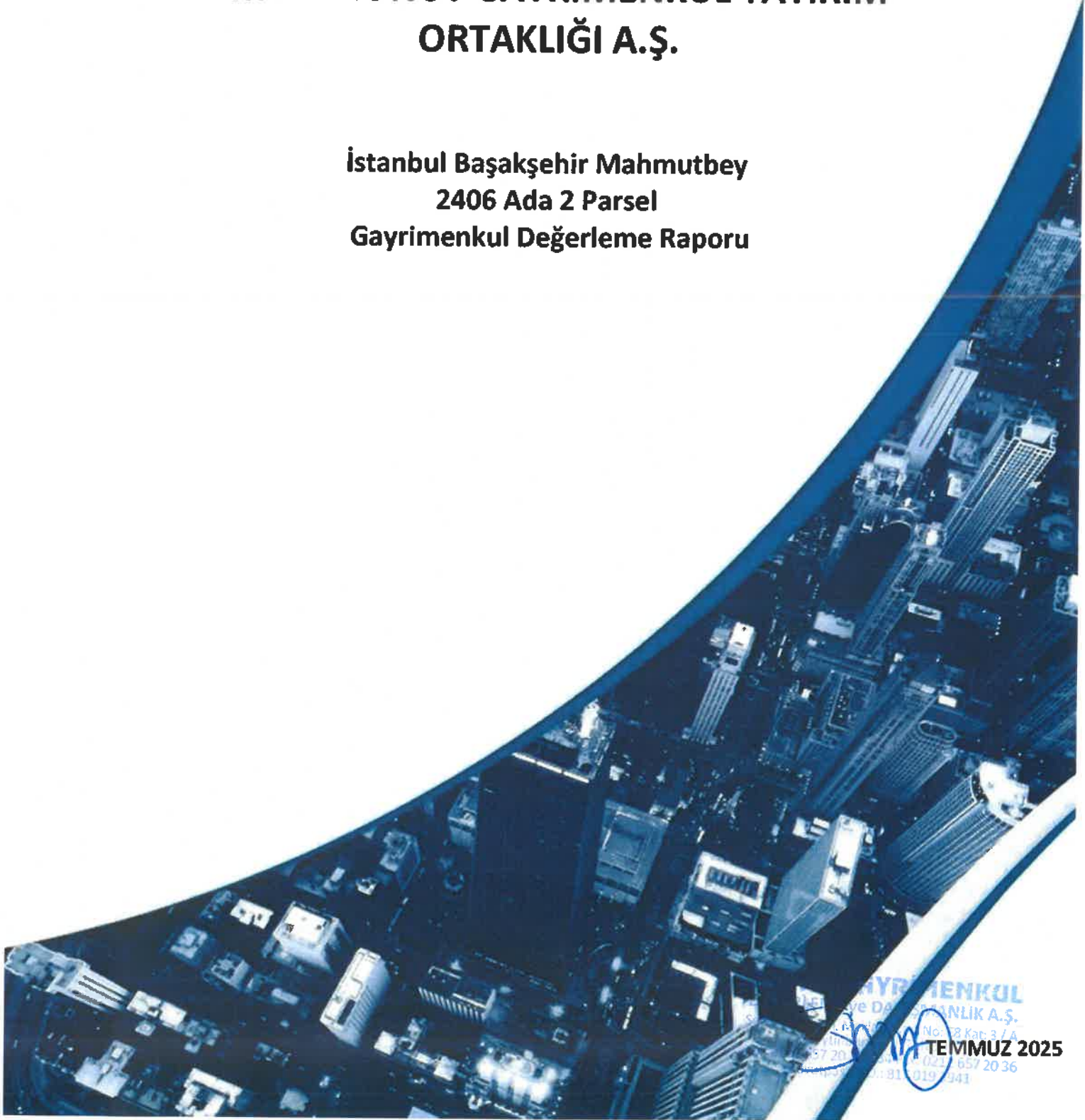


## **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İstanbul Başakşehir Mahmutbey  
2406 Ada 2 Parsel  
Gayrimenkul Değerleme Raporu**



GAYRİMENKUL  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
No: 78 Kat: 3 / A  
0212 657 20 36  
0212 657 20 36  
0212 657 20 36

**TEMMUZ 2025**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>6</b>  |
| 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. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| <b>2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                     | <b>7</b>  |
| 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         |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| 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.....                                                                                                                                                                                        | 10        |
| 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 .....                                                     | 10        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                         | 11        |
| 3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                   | 11        |
| 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..... | 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 .....                              | 12        |
| 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.....                                            | 12        |
| 3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 12        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>13</b> |
| 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 13        |

|                                                                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....                                                                        | 14        |
| 4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler .....                                                                                                                                                                                       | 14        |
| 4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut): .....                                                                                                                                                                                   | 18        |
| 4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul): .....                                                                                                                                                              | 20        |
| 4.2.4. GYO'lar: .....                                                                                                                                                                                                         | 23        |
| 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                | 23        |
| 4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....                                                                                                                                                         | 23        |
| 4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....                                                                                               | 24        |
| 4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                   | 24        |
| 4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ..... | 24        |
| <b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                | <b>25</b> |
| 5.1. Pazar Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                     | 25        |
| 5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....                                                                                                        | 25        |
| 5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....                                                                                                                                             | 26        |
| 5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....                                                                                     | 27        |
| 5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar .....                          | 27        |
| 5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                               | 28        |
| 5.2. Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                  | 29        |
| 5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....                                                                                                      | 29        |
| 5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç .....                                                                  | 29        |
| 5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                        | 29        |
| 5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                             | 29        |
| 5.3. Gelir Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                     | 30        |
| 5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....                                                                                                        | 30        |
| 5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....                                                                                    | 30        |
| 5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                                | 31        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>32</b>                               |
| 6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) .....                                                                                                                                                                                                | 32                                      |
| 6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları .....                                                                                                                                                                  | 32                                      |
| 6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....                                                                                                                                                                                          | 32                                      |
| 6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....                                                                                                                                                    | 32                                      |
| 6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi .....                                                                                                                                                                                                               | 33                                      |
| 6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi .....                                                                                                                                                                                                    | 33                                      |
| <b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>34</b>                               |
| 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                            | 34                                      |
| 7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                               | 34                                      |
| 7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                         | 34                                      |
| 7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                       | 34                                      |
| 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.....   | 34                                      |
| 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.....                                                                      | 34                                      |
| 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..... | 35                                      |
| 7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                 | 35                                      |
| <b>8. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>36</b>                               |
| 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                  | 36                                      |
| 8.2. Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                        | 36                                      |
| <b>9. UYGUNLUK BEYANI.....</b>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>37</b>                               |
| <b>10. EKLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |

| YÖNETİCİ ÖZETİ           |                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müşteri Adı              | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                          |
| Raporu Tanzim Eden Kurum | TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                                                                                         |
| Değerleme Tarihi         | 01.07.2025                                                                                                                                              |
| Rapor Tarihi ve Numarası | 01.07.2025 / 2025-EMLAKGYO-39                                                                                                                           |
| Rapor Konusu             | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde yer alan 2406 ada 2 parselin öneri imar durumuna göre değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |
| Tapu Kayıt Bilgisi       | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2406 ada 2 parselde bulunan arsa nitelikli taşınmaz.                                              |
| Taşınmazın Açık Adresi   | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2406 ada 2 parsel                                                                                 |
| Fiili Kullanımı          | Taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz boş parseldir.                                                                                    |
| Açıklama                 | Değerleme çalışması, tarafımıza iletilen öneri imar planına istinaden hazırlanmıştır.                                                                   |

| TAKDİR EDİLEN DEĞER                         |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Öneri İmar Durumuna Göre Değeri (KDV Hariç) | ₺4.907.986.800,00 |
| Öneri İmar Durumuna Göre Değeri (KDV Dahil) | ₺5.398.785.480,00 |

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

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 01.07.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup 2025-EMLAKGYO-39 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. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

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

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) 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 /334 002 8034                    |
| Sermayesi          | 3.8 00.000.000,-TL                                               |

### 2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 2406 ada 2 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın öneri imar planına göre Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

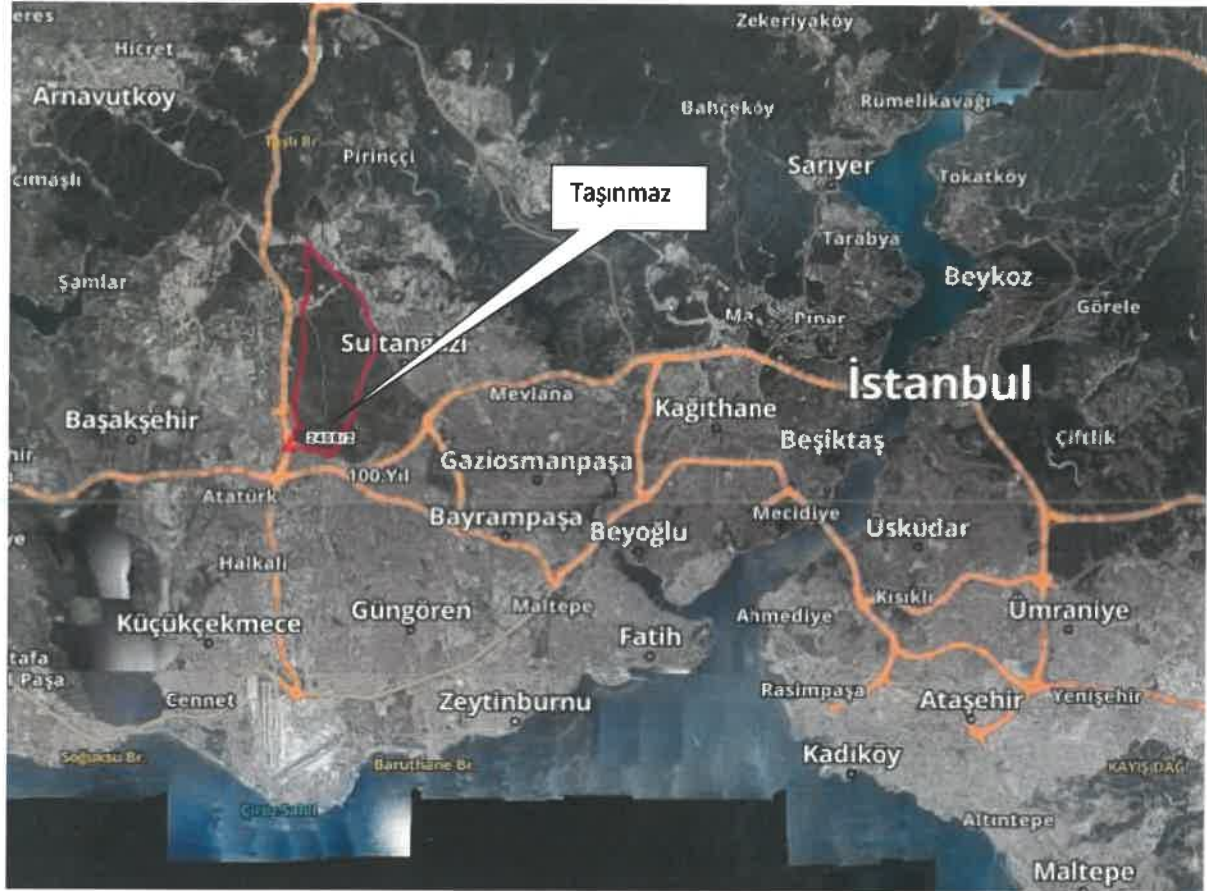
### 2.4. Raporun Kapsamı

Detayları verilen taşınmazın öneri imar planına göre uygulama görmesi halindeki 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 taşınmaz; 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

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>İl</b>      | <b>İstanbul</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Ana Taşınmaz Vasfı</b>   | <b>Arsa</b>                     |
| <b>İlçe</b>    | <b>Başakşehir</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Yüzölçümü</b>            | <b>122.699,67 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Mahalle</b> | <b>Mahmutbey</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Tapu Tarih / Yevmiye</b> | <b>22.01.2025/3308</b>          |
| <b>Ada</b>     | <b>2406</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Taşınmaz No</b>          | <b>135129925</b>                |
| <b>Parsel</b>  | <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Cilt</b>                 | <b>2</b>                        |
|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Sayfa</b>                | <b>150</b>                      |
| <b>Malik</b>   | MALİYE HAZİNESİ 327974/12269967 ; MALİYE HAZİNESİ - 340524/12269967 ; MALİYE HAZİNESİ - 221361/12269967; MALİYE HAZİNESİ - 65775/12269967; MALİYE HAZİNESİ - 61645/12269967; MALİYE HAZİNESİ - 4982/12269967; MALİYE HAZİNESİ - 640219/4089989; MALİYE HAZİNESİ - 9186441/12269967; MALİYE HAZİNESİ - 140608/12269967 |                             |                                 |

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

Talep ilgilisince tarafımıza iletilmiş olan, TKGM portalı üzerinden alınan güncel tarihli takbis belgesine göre taşınmaz üzerinde ;

#### Beyan;

Beyan: Asker Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. 31/01/2019 – 2144

Beyan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme 30/06/2014 – 10610

Beyan Diğer (Konusu: - ) Tarh: - Sayı: - 28/10/2016 – 20815

Beyan İmar düzenlemesine alınmıştır. 24/07/2017 – 15571

Beyan Asker Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. 23/05/2024 – 18234

Beyan KÜÇÜKÇEKMECE 3.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 17/02/2021 tarh 2017/221 ESAS VE 2021/118 KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 17/02/2021 – 5494

Beyan Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. 14/07/2017 – 14803

Beyan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. 10/01/2018 – 650

Beyan KÜÇÜKÇEKMECE 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 06/05/2019 tarh 2017/726 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 07/05/2019 – 11072

Beyan ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİNDEDİR YAZISI MÜDÜRLÜK DOSYASINDADIR.

Beyan TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 2942/7.MADDESİ GEREĞİ İSTİMLAK 14/10/1985 TARİH 7172 YEV. 14/10/1985-7172

Beyan TEK LEHİNE İSTİMLAK 14/10/1985 7172 YEV. 14/10/1985-7172

Beyan DAVA AÇILDIĞINA DAİR DOSYASINDA DİLEKÇE VARDIR. 13/11/2006 SAYI 1699 27/02/2006-1699

Beyan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. 02/01/2014-11

**Serh:**

Serh İSTİMLAK 24/04/1984 YEV:1745 MALİYE HAZİNESİ 24/04/1984 – 1745

Serh İSTİMLAK 24/04/1984 YEV:1745 1.ORDU 24/04/1984 – 1745

Serh Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır ( KÜÇÜKÇEKMECE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 22/02/2022 tarih 2021-295 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) 22/02/2022 – 6885

Serh Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır ( yazısı ile) 07/11/2022-45088

**İrtifak:**

İrtifak İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA LİSANS SÜRESİNCE 767,20 M2 LİK İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. ) 19/10/2010 – 10524

İrtifak 192,043 M2 lik kısımda İntifa hakkı vardır. 19/10/2010-10539

İrtifak İntifa hakkı vardır. 19/10/2010-10543

İrtfak İrtfak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA LİSANS SÜRESİNCE 4783,86 M2 İRTİFAK TESİS EDİLMİŞTİR. ) 19/10/2010- 10529

**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**

Taşınmaz son üç yıllık dönem içerisinde ifraz görmüştür. Taşınmazın tapu kayıtlarında edinim sebebi 22/01/2025 tarih 3308 yevmiyeli İmar (TSM)- işlemidir.

**3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu taşınmaz, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre taşınmazın uygulama imar planının bulunmadığı öğrenilmiştir.

Tarafımıza iletilen öneri imar planına göre Konut Lejantlı, E:1,20 yapılaşma koşullarına sahip olacaktır.

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 taşınmaza yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

**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**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**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**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı 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 çalışması tarafımıza iletilen imar planına göre hazırlanmıştır. Söz konusu plan haricinde bir uygulama olması durumunda değer değişikliği muhtemeldir.

**3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmaz ile ilgili enerji verimlilik belgesi bulunmamaktadır.



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



##### 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 oluşturuldu. 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 durumundaydı.

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

Başakşehir ilçesi'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 sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.



Başakşehir İlçesinde, 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 Mevkiini 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**

Tarafımıza iletilen imar planı konut ve ticaret alanı şeklinde olup taşınmazın 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'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, 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. Trump, 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 Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump 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.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

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 yansıdığı 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.<sup>1</sup> 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 ülkelere Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

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. 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 endeksinde (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.

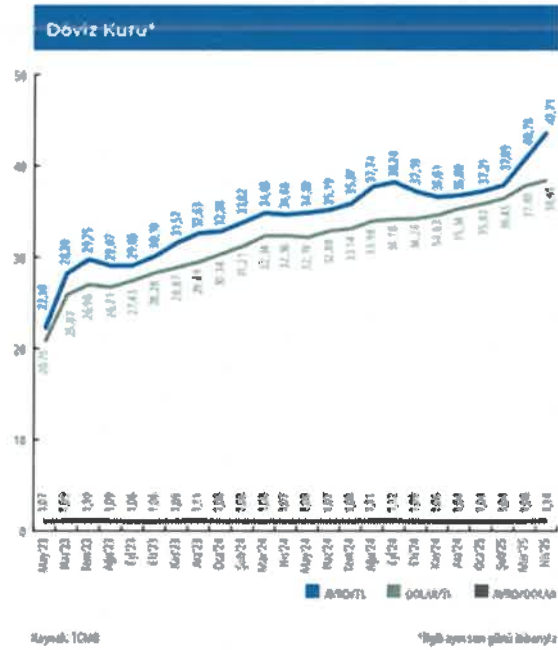
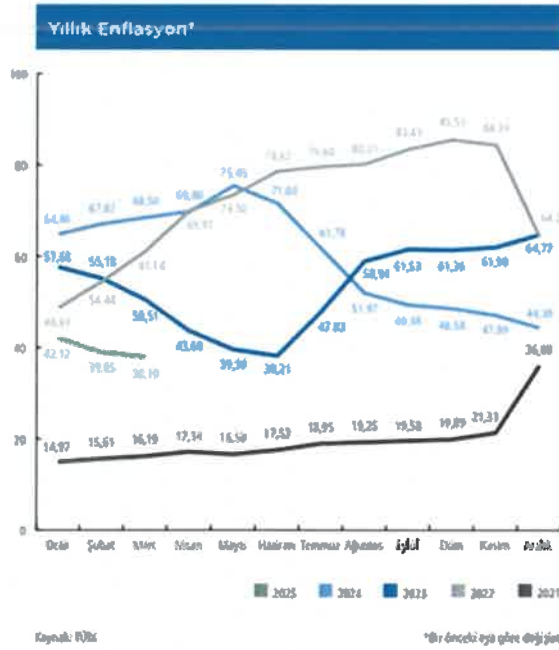
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 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 izinleri ise; 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<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme<br>(%) | Yı İçi Ortalama<br>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/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 41.743 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da ise 33.272 TL/m<sup>2</sup> 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.

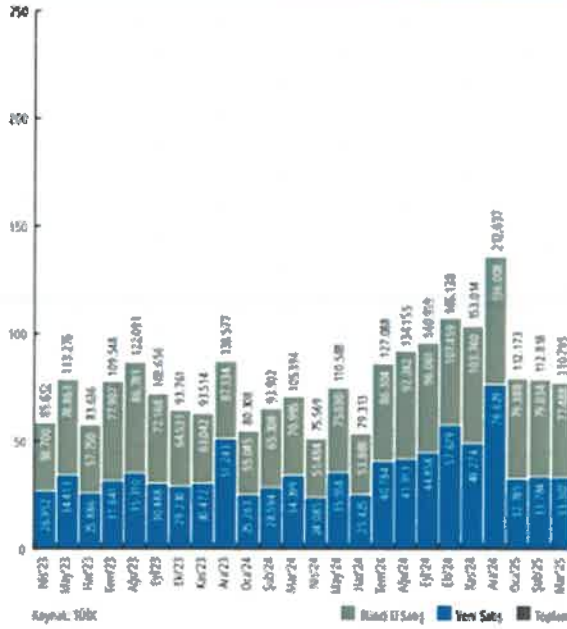
**Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)**

|                 | Ç1'22   | Ç2'22   | Ç3'22   | Ç4'22   | 2022<br>Toplam | Ç1'23   | Ç2'23   | Ç3'23   | Ç4'23   | 2023<br>Toplam | Ç1'24   | Ç2'24   | Ç3'24   | Ç4'24   | 2024<br>Toplam | Ç1'25   |
|-----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|---------|----------------|---------|
| Yeni Satış      | 94.437  | 114.014 | 103.667 | 147.961 | 460.079        | 83.907  | 87.251  | 97.439  | 110.945 | 379.542        | 88.256  | 85.068  | 127.555 | 183.582 | 484.461        | 99.876  |
| İkinci El Satış | 225.626 | 292.321 | 227.128 | 280.468 | 1.025.543      | 199.308 | 195.313 | 236.856 | 214.987 | 846.384        | 191.343 | 189.402 | 274.607 | 347.207 | 993.564        | 235.910 |
| Toplam Satış    | 320.063 | 406.335 | 330.795 | 428.429 | 1.485.622      | 283.215 | 282.564 | 334.295 | 325.932 | 1.225.926      | 279.604 | 265.470 | 402.162 | 530.789 | 1.478.025      | 335.786 |
| İpotekli Satış  | 68.342  | 101.975 | 58.294  | 51.719  | 280.320        | 58.822  | 62.708  | 39.354  | 16.864  | 177.748        | 27.622  | 23.793  | 40.895  | 66.176  | 158.486        | 51.729  |

Kaynak: TÖBİT

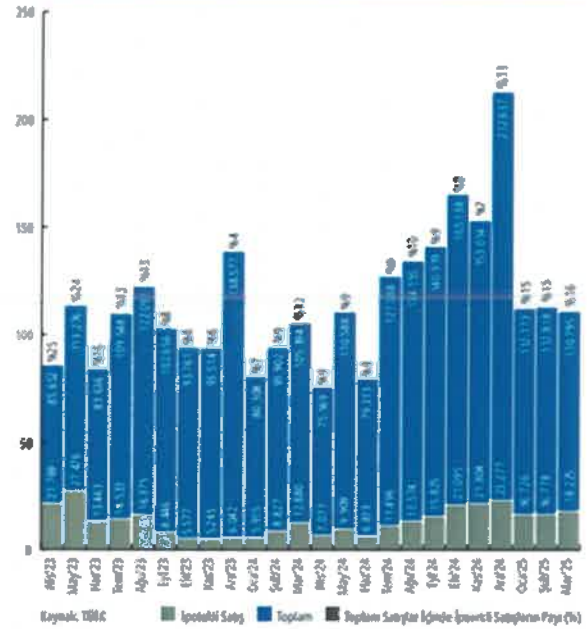
Yeni Satış: Konut kredisi kullanılarak veya ücretsiz bir şekilde alınan konutların bir kısmının ilk satışına.  
İkinci el satış: Satış işlemi bir evin tekrar satışına.

**Aylık Konut Satışı (Adet)**



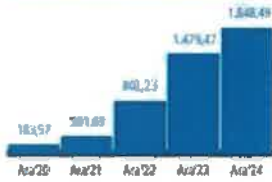
Kaynak: TÖBİT

**Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)**



Kaynak: TÖBİT

**Endeksa GYODER  
Türkiye Konut Satış Fiyat  
Endeksi  
(Ocak 2014=100)**



Endeks Değeri: Aralık 2024  
**1.848,49**

Aylık Nominal Değişim (%)  
**%3**

Yıllık Nominal Değişim (%)  
**%25**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)  
**%1.743,40**

**Endeksa GYODER  
Türkiye Konut Kira Fiyat  
Endeksi  
(Ocak 2014=100)**



Endeks Değeri: Aralık 2024  
**2.206,99**

Aylık Nominal Değişim (%)  
**%1**

Yıllık Nominal Değişim (%)  
**%41**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)  
**%2.165,98**

#### **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. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. 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 m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Apa Nef), Assembly (1.734 m<sup>2</sup>, Maslak 42), Agave (1.312 m<sup>2</sup>, Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam 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 m<sup>2</sup> seviyesindedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralalanabilir alanken, İstanbul'da 338 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katıdır. Ankara 278 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılında 162.000 m<sup>2</sup> kiralalanabilir alana sahip beş yeni alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. Yıl sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın 14,2 milyon m<sup>2</sup>'ye, perakende yoğunluğunun 166 m<sup>2</sup> 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 turistten %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.

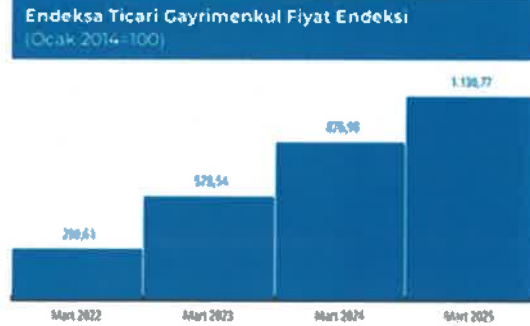
STR - Türkiye 2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye 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 itibarıyla 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: GYODER)

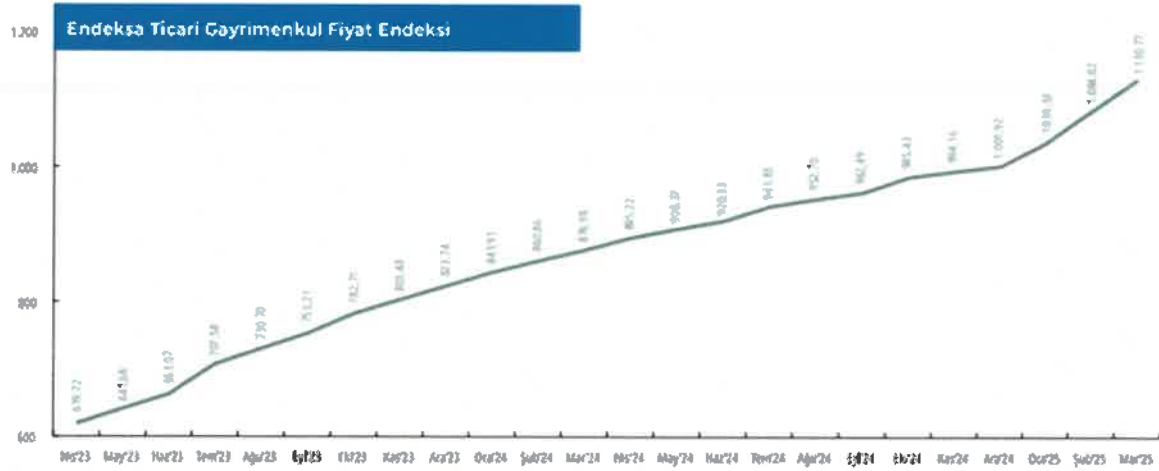
| Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller |                                                                     |                                                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                      | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
| İstanbul                             | 64.056                                                              | 70.221                                                               | 80.355                                                           |
| İzmir                                | 51.326                                                              | 57.377                                                               | 59.464                                                           |
| Bursa                                | 41.013                                                              | 44.965                                                               | 43.609                                                           |
| Ankara                               | 41.825                                                              | 44.026                                                               | 51.371                                                           |
| Antalya                              | 53.444                                                              | 57.233                                                               | 55.380                                                           |
| Kocaeli                              | 43.283                                                              | 44.109                                                               | 45.853                                                           |
| Adana                                | 35.923                                                              | 43.292                                                               | 33.130                                                           |

Kaynak: Endeksia



| Endeks Değeri: | Aylık Nominal Değişim (%) | Yıllık Nominal Değişim (%) | Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%) |
|----------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|
| Mar 2025       | 1.130,77                  | %4,31                      | %28,94                                      |
|                |                           |                            | %1.830,77                                   |

Kaynak: Endeksa

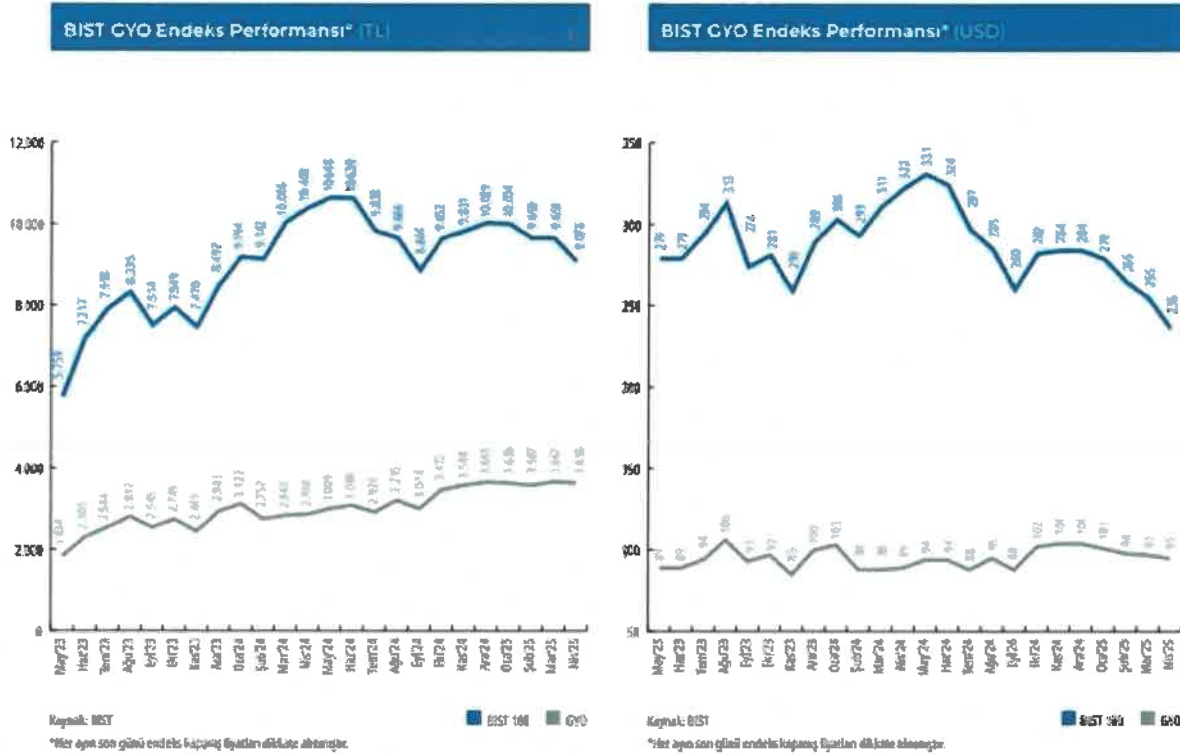


Kaynak: Endeksia

#### 4.2.4. GYO'lar:

Gayrimenkul Yatırım Fonu Pazar Büyüklüğü 146 Milyar TL'yi aştı. 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 ulaştı. GYF pazarı toplam büyüklüğü, 2018 yılı son çeyreğinden itibaren her çeyrek pozitif yönde artmaya devam etmekte. 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 ulaştı.

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   | 31   | 33   | 33   | 33   | 37   | 39   | 46   | 45   |

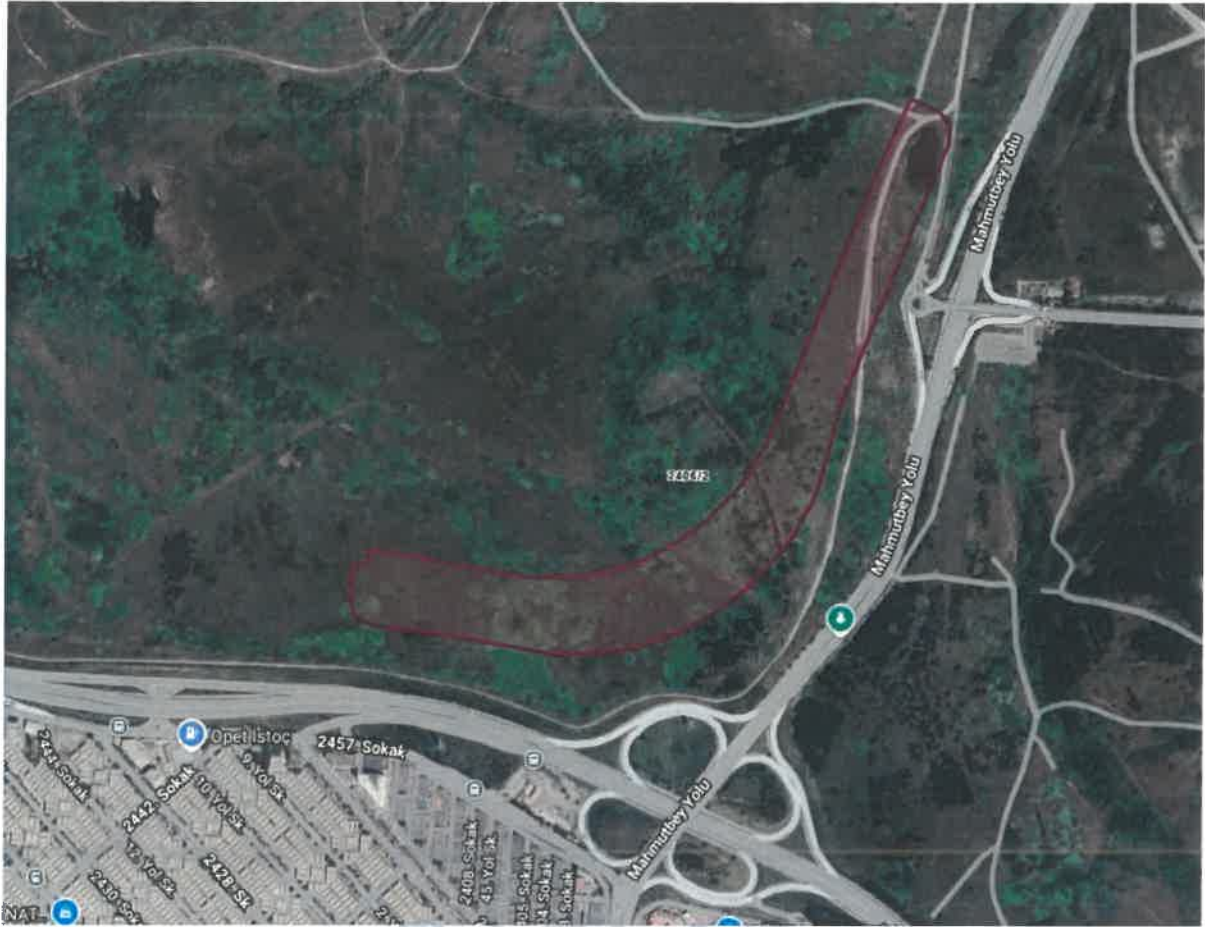
| Halka Açıklık Oranı |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2015                | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
| %52,3               | %51,4 | %50,5 | %52,7 | %52,9 | %52,2 | %43,7 | %45,3 | %43,9 | %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

Değerleme konusu taşınmaz genel olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin kadastral sınırları aşağıda verilmiştir. Parsel tapu kayıtlarına göre 122.699,67m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.



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

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş arsa vasıfındır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## **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 değer 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 sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

##### **Arsa Emsalleri**

Emsal 1- Konu taşınmaza alternatif bölgede 1.915 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Emsal: 1,50 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 140.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (542) 845 89 89

Emsal 2- Konu taşınmazla aynı bölgede 16789 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Emsal:1,50 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 812.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 283 56 73

Emsal 3 – Konu taşınmaza alternatif bölgede 1487 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Emsal:1:50 Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa 60.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 582 15 00

Emsal 4 – Konu taşınmazla aynı bölgede 2355 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Emsal:1,50 Konut+Ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa 99.000.000TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 283 56 73



##### **Konut Emsalleri**

Emsal 5 – Konu taşınmazla aynı bölgede sitede 5. katta konumlu, 102 m<sup>2</sup> beyan edilen 2+1 daire 8.250.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (530) 064 17 83

Emsal 6 – Konu taşınmazla aynı bölgede sitede 2. katta konumlu, 100 m<sup>2</sup> beyan edilen 2+1 daire 7.600.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (546) 941 46 46

Emsal 7 – Konu taşınmazla aynı bölgede sitede 1. katta konumlu, 200m<sup>2</sup> beyan edilen 4+1 daire 16.500.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (533) 816 38 29

Emsal 8 – Konu taşınmazla aynı bölgede sitede 4. katta konumlu, 173 m<sup>2</sup> beyan edilen 3+1 daire 12.600.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (505) 926 28 67

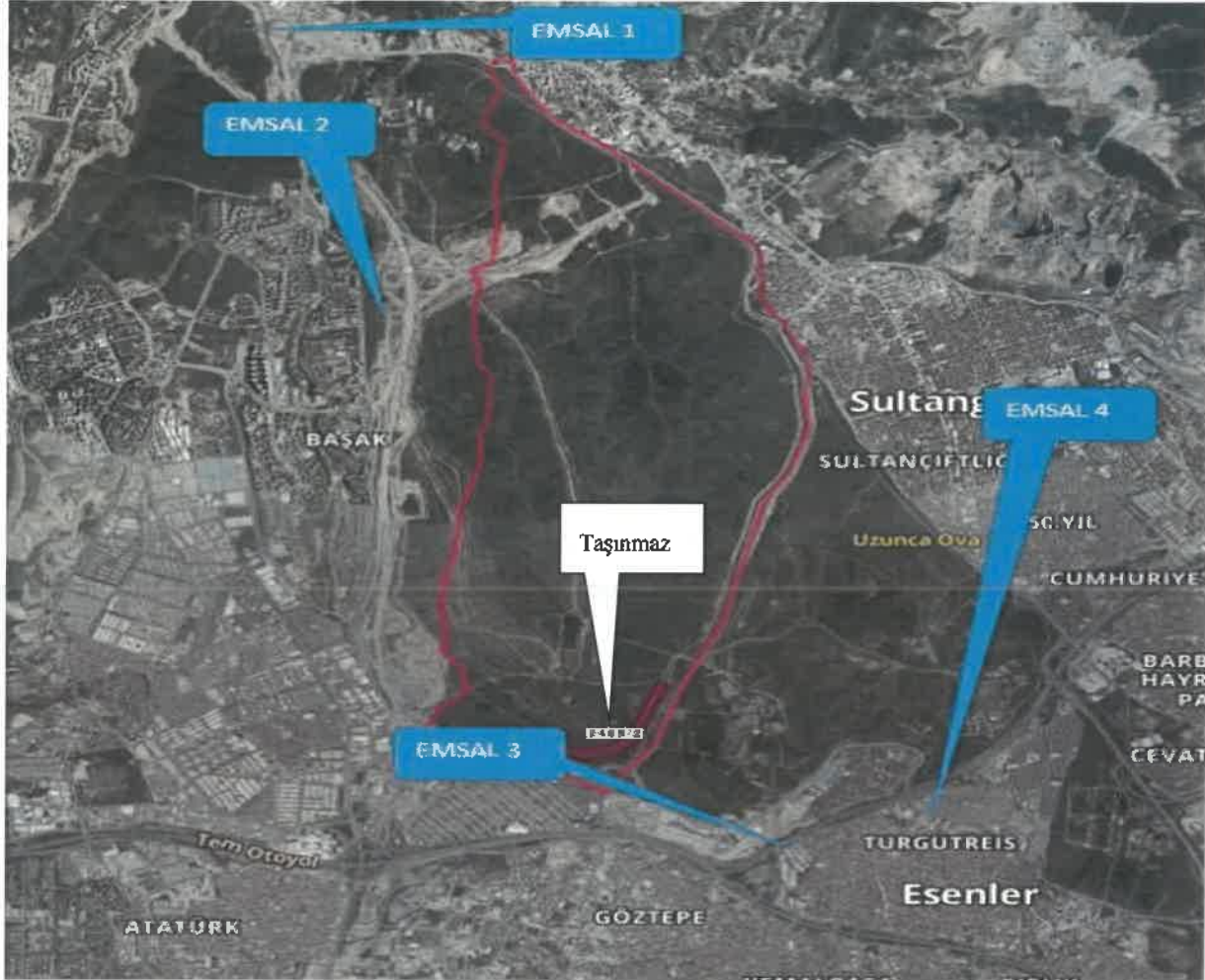
Emsal 9 – Konu taşınmazla aynı bölgede sitede 6. katta konumlu, 173 m<sup>2</sup> beyan edilen 3+1 daire 13.100.000,-TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (532) 558 37 10

Emsal 10 – Konu taşınmazla aynı sitede 8. katta konumlu, 173 m<sup>2</sup> beyan edilen 3+1 daire 12.990.000,- TL bedelle satılmıştır.

İlgilisi: 0 (544) 338 34 74

### **5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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**

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

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı kullanılmıştır. 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.

Elde edilen emsallerin, pazarlık payları, yapı kalitesi, konum, büyüklük gibi faktörler göz önünde bulundurularak, konu taşınmaz ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Değerleme aşamasında ayrıca proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Bu çalışmaya yönelik bölgedeki konut emsalleri incelenmiştir.

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 <sup>2</sup> | 16789,00 m <sup>2</sup> | 1487,00 m <sup>2</sup> | 2355,00 m <sup>2</sup> |
| TAHMINİ GERÇEKÇİ ALAN            | 1915,00 m <sup>2</sup> | 16789,00 m <sup>2</sup> | 1487,00 m <sup>2</sup> | 2355,00 m <sup>2</sup> |
| TALEP EDİLEN DEĞER               | ₺140.000.000           | ₺812.000.000            | ₺60.000.000            | ₺99.000.000            |
| PAZARLIK PAYI                    | 5,00%                  | 5,00%                   | 5,00%                  | 5,00%                  |
| PAZARLIK SONRAŞI ÖNGÖRÜLEN DEĞER | ₺133.000.000           | ₺771.400.000            | ₺57.000.000            | ₺94.050.000            |
| BÜYÜKLÜK (%)                     | -5%                    | 0%                      | -5%                    | -5%                    |
| KONUM DÜZETMESİ (%)              | -10%                   | 0%                      | 0%                     | 0%                     |
| İMAR HAKKI DÜZETMESİ (%)         | -10%                   | -10%                    | -10%                   | -10%                   |
| DİĞER DÜZELTME (%)               | 0%                     | 0%                      | 0%                     | 0%                     |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER          | ₺52.089                | ₺41.352                 | ₺32.582                | ₺33.946                |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| ORTALAMA BİRİM DEĞER | ₺39.992 |
|----------------------|---------|

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ**

| ÖZELLİKLER                       | EMSAL 5               | EMSAL 6               | EMSAL 7               | EMSAL 8               | EMSAL 9               | EMSAL 10              |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| BEYAN EDİLEN ALAN                | 102,00 m <sup>2</sup> | 100,00 m <sup>2</sup> | 200,00 m <sup>2</sup> | 173,00 m <sup>2</sup> | 173,00 m <sup>2</sup> | 173,00 m <sup>2</sup> |
| TAHMINİ GERÇEKÇİ ALAN            | 102,00 m <sup>2</sup> | 100,00 m <sup>2</sup> | 200,00 m <sup>2</sup> | 170,00 m <sup>2</sup> | 170,00 m <sup>2</sup> | 170,00 m <sup>2</sup> |
| TALEP EDİLEN DEĞER               | ₺8.250.000            | ₺7.600.000            | ₺16.500.000           | ₺12.600.000           | ₺13.100.000           | ₺12.990.000           |
| PAZARLIK PAYI                    | 3,00%                 | 3,00%                 | 3,00%                 | 3,00%                 | 3,00%                 | 3,00%                 |
| PAZARLIK SONRAŞI ÖNGÖRÜLEN DEĞER | ₺8.002.500            | ₺7.372.000            | ₺16.005.000           | ₺12.222.000           | ₺12.707.000           | ₺12.600.300           |
| BÜYÜKLÜK (%)                     | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    |
| KONUM DÜZETMESİ (%)              | 5%                    | 5%                    | 5%                    | 5%                    | 5%                    | 5%                    |
| YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)  | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    |
| DİĞER DÜZELTME (%)               | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    | 0%                    |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER          | ₺82.379               | ₺77.406               | ₺84.026               | ₺75.489               | ₺78.484               | ₺77.825               |

|                      |         |
|----------------------|---------|
| ORTALAMA BİRİM DEĞER | ₺79.268 |
|----------------------|---------|

**5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Bölgede tespit edilen emsallerin konu taşınmaz ile karşılaştırmalı analizi sonucu ulaşılan ortalama birim değerler 5.1.4. Başlığı altında sunulmuştur. Yapılan analizler sonucu taşınmazın öneri imar planına göre uygulama yapılması halinde arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 38.000-TL ile 42.000-TL aralığında olacağı belirlenmiştir.

| ARSA DEĞERİ |             |            |             |                   |
|-------------|-------------|------------|-------------|-------------------|
| TAŞINMAZ    | LEJANT      | ALAN       | BİRİM DEĞER | DEĞER             |
| 2406/2      | Konut Alanı | 122.699,67 | ₺40.000,00  | ₺4.907.986.800,00 |

Tarafımıza iletilen öneri imar planının uygulanması koşulunda pazar yaklaşımı ile rapora konu taşınmazın değeri 4.907.986.800,00 TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme aşamasında geliştirme yaklaşımından da yararlanılmış olup bu yöntemde bölgedeki konut emsaller incelenmiştir. Parsel üzerinde imal edilebilecek projede konut birim değerinin 80.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

## **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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

-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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen diğer özellikleri dikkate alınarak, öneri imar planına göre uygulama göreceği kabulü ile arsa birim değeri 40.000,00 TL/m<sup>2</sup> olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş arsa vasfındadır.

### **5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş arsa vasfındadır.

### 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

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

✓ **İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

- Değerlemede kullanılan indirgeme oranı hesaplanırken Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak çalışılmıştır.
- Uluslararası Değerleme Standartları indirgeme oranı geliştirilirken dikkate alınması gerekli hususları şu şekilde özetlemektedir;
- (a) Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- (b) Değerlenen varlığın türünü,
- (c) Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- (d) Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,
- (e) Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığını,
- (f) Kullanılan nakit akışlarının türünü,
- (g) Uygulanan değer esaslarını.
- İskonto oranı Risksiz getiri oranına risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmaktadır.
- Yapılan projeksiyonda satışların üç yıllık süreçte tamamlanacağı öngörüldüğünden Risksiz getiri oranı 5 Yıllık Devlet Tahvili getirisi olarak esas alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla getiri oranı %30 mertebesinde dir. Risk Primi hesaplamasında CDS esas alınmıştır. Son dönemde yatay seyir halinde olduğu takip edilmektedir. Risk priminin CDS verileri gayrimenkullerin türü, genel ekonomik konjonktür dikkate alınarak %3.5 olarak seçimi uygun görülmüştür. Böylelikle;
- İndirgeme oranı :  $\%30,0 + \%3,5 = \%33,5$  olarak hesaplamalara dâhil edilmiştir.

### **5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımı altında taşınmaza geliştirme analizi yapılarak arsa değeri takdirinde bulunulmuştur. Bu yaklaşıma yönelik detaylar raporun 6.4 başlığı altında verilmiştir.

## **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 inşaa ve pazarlama süreleri gibi birçok değişkene bağlı olarak hasılat paylaşım oranlarının %30-%35 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %10-%15 mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır.

### **6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri**

Rapora konu parselin arsa değeri tarafımıza iletilen öneri imar planının uygulanmasına yönelik takdir edilmiştir. Parsel üzerinde halihazırda proje geliştirilmesine yönelik bir çalışma bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz ile ilgili tarafımıza iletilen öneri imar planı dikkate alınarak proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Bu yönetime yönelik yakın çevre ve alternatif bölgelerdeki konut emsalleri incelenmiştir. Yapılan incelemelerde ulaşılan emsal verileri pazar yaklaşımı başlığı altında verilmiştir.

- Yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmazın bulunduğu alanda inşa edilecek projede konut birim fiyatlarının ortalama 80.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.
- Yapılan proje geliştirme tablosunda satılabilir alan belirlenirken emsal harici alan hesabı dikkate alınmıştır.
- Toplam inşaat alanın satılabilir alandan %30 fazla olacağı kabul edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, imar planına göre 229.693,78 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı ve 191.411,49 m<sup>2</sup> satılabilir konut alanına sahip yapı yapılabilmektedir.
- Bu yöntemde, parsel üzerinde inşa edilebilecek projenin, makul girişimci karlılığı gözetilerek, hasılat paylaşımı metodu ile gerçekleştirilmesi planlanmış ve tüm maliyetlerin girişimci tarafından karşılanacağı varsayılmıştır.
- Bu doğrultuda arsa sahibi için %35 hasılat paylaşım oranları kabul edilmiştir.
- Yapılan proje geliştirmede yapı birim maliyetinin 23.000 TL/m<sup>2</sup> alınması uygun görülmüştür.
- Proje süresi 3 yıl olarak kabul edilmiş olup konutların ilk yıl %30, ikinci yıl %30 ve üçüncü yıl %40'lık kısmının satılarak tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür.
- İnşaa süreci ilk yıl %30, ikinci yıl %30'lık, üçüncü yıl %40'lık kısmın tamamlanarak 3 yıl içinde tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Mevcut gayrimenkul piyasası verileri dikkate alınarak konutlarda her bir yıl %35 fiyat artışlarının olacağı varsayılmıştır.
- İnşaat maliyet endeksi verileri dikkate alınarak maliyet artışlarının her yıl %35 olacağı varsayılmıştır.
- Bu yöntemde oluşan arsa sahibi hasılat payı, proje geliştirilmesi ve pazarlama dahil tüm aşamaların tamamlanması halinde elde edilebilecek olup bu süreçler dahilinde riskler içermektedir. Elde edilecek hasılat geliştirilmiş arsa bedeli olarak belirtilmiş olup söz konusu riskler için bu değer %10 oranında indirgenmiş ve kalan %90'lık bedelin boş arsa değeri olduğuna kanaat getirilmiştir.

Yapılan geliştirme neticesinde konut lejantı dikkate alınarak geliştirilmiş arsa değeri 4.938.300.162,93 TL olarak tahmin edilmiştir.

#### **6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın en verimli kullanımı, mevcut durumu dikkate alındığında imar planına göre hazırlanacak projeye göre yapılması olacaktır.

#### **6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Değerleme çalışması taşınmazın bütünü için yapılmıştır.



## **7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

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

Taşınmazın değer hesaplamalarında “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yöntemi” kullanılmıştır. Değerleme aşamasında müşteri tarafından iletilen öneri imar durumu esas alınmıştır.

Gelir Yöntemi ile;

Değerlemeye konu taşınmazın öneri imar planında konut lejantına sahip arsa yüzölçümü dikkate alınmış ve bu alan için Toplam Arsa Değeri : **4.938.300.162,93 TL** olarak tespit edilmiştir. Park (Yeşil Alan) alanı için değer takdiri pazar yaklaşımı ile oluşturulmuştur.

Pazar Yaklaşımı ile;

Değerlemeye konu taşınmazın Toplam Arsa Değeri : **4.907.986.800,00 TL**

Gelir yöntemine esas teşkil eden hesaplamaların dayandığı kabul ve varsayımlar, gelecekteki bir değer günümüz değerine çevrilmesine yönelik öngörüler, Pazar yaklaşımın ise günümüz reel piyasa verilerine dayanması dikkate alınarak arsa değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” esas alınmıştır.

### **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 öneri imar planı esas alınarak hazırlanmıştır. Tarafımızca gerekli diğer kamusal araştırmalar yapılmış ve bu doğrultuda değer takdir edilmiştir.

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

Talep ilgisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde ipotek bulunmayıp tespit edilen takyidatlar, taşınmazın devredilmesine ilişkin bir kısıtlılık doğuracak nitelikte değildir.

### **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**

Taşınmazın 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**

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz ile ilgili son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

**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**

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkına konu değildir.

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

Değerleme çalışması taşınmazın öneri imar planına göre değerinin belirlenmesine yönelik hazırlanmış olup portföye uygunluk durumu incelenmemiştir.



## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey sınırları içinde yer alan, 2406 ada 2 parselin tarafımıza iletilen öneri imar planına göre uygulama görmesi durumundaki arsa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için düzenlenmiştir. Taşınmazın nitelikleri, dikkate alınarak 7.1. başlığında açıklanan değerlendirme yöntemleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazla 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.

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| ÖNERİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERİ (KDV HARİÇ) | ₺4.907.986.800,00 |
| ÖNERİ İMAR DURUMUNA GÖRE DEĞERİ (KDV DAHİL) | ₺5.398.785.480,00 |

**\*\*Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %10 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                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fatih TAŞDEMİR</b><br>Lisans No: 904622                                          | <b>Begüm KAMIŞCI</b><br>Lisans No: 405322                                           | <b>Serhat DEĞERLİ</b><br>Lisans No: 401403                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  |  | <br><b>TALYA GAYRİMENKUL</b><br>DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.<br>Seyit Nizâm Mah. Mevlana Cad. No:88 Kat:3/A<br>Zeytinburnu / İSTANBUL<br>Tel: 0212 657 20 33 / 34 Fax: 0212 657 20 36<br>Davutpaşa V.D : 817 419 3941 |

## 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 ilgilimiz bulunmamaktadır.
- ☐ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ☐ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ☐ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ☐ Değerleme Uzmanı(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.
- Raporla 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.