



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ**  
**KAYABAŞI MAHALLESİ**  
**994 ADA 3 PARSEL**  
**ÜZERİNDE KONUMLU**  
**BAHÇETEPE İSTANBUL**  
**D BLOK 2, 3 VE 12 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



26-147  
Eylül, 2026

**Esra  
DERE**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Esra DERE  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 01/10/2026  
17:42

**Gözde  
GEYİK**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik  
numaralı Gözde  
GEYİK tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 01/10/2026  
17:41

**Hasan  
Serhat  
BERKLI**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Hasan Serhat  
BERKLI tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 01/10/2026  
17:37

**Yasin  
PEKTAS**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Yasin PEKTAS  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 01/10/2026  
17:33

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

|                              |                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| Raporu Hazırlayan Kurum      | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Rapor Numarası               | 26-147                                           |
| Sözleşme Tarihi              | 10.09.2026                                       |
| Rapor Tarihi                 | 10.09.2026                                       |
| Değerleme Tarihi             | 07.09.2026                                       |

**Değerleme Konusu ve Kapsamı**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 994 ada 3 parsel üzerinde yer alan Bahçetepe İstanbul Projesinde bulunan D blok, 2. bodrum kat 2, 3 ve 12 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ**

|                                             |                                                   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| İl                                          | İstanbul                                          |
| İlçe                                        | Başakşehir                                        |
| Mahalle                                     | Kayabaşı                                          |
| Ada/Parsel Numarası                         | 994 Ada 3 Parsel                                  |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                    | 22 Bloklü Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası         |
| Ana Gayrimenkul Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 127.389,75                                        |
| İmar Durumu                                 | Bknz."5.5 İmar Durum Bilgileri"                   |
| Blok/Kat/Bağımsız Bölüm No/Nitelik          | Bknz. "5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri" |
| Mülkiyet Bilgisi                            | Bknz. "5,3 İmar Durum Bilgileri"                  |
| Mevcut Kullanım Durumu                      | Boş Dükkan                                        |

**DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Gayrimenkullerin Toplam Değeri, ₺ | 294.053.192,00 |
|-----------------------------------|----------------|

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                               | <b>5</b>  |
| 1.1 Rapor Tarihi                                                                                                                                                                       | 5         |
| 1.2 Rapor Numarası                                                                                                                                                                     | 5         |
| 1.3 Rapor Türü                                                                                                                                                                         | 5         |
| 1.4 Değerleme Tarihi                                                                                                                                                                   | 5         |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar                                                                                                                                                               | 5         |
| 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                                                                                                                           | 5         |
| 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası                                                                                                                                                        | 6         |
| 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama                                                                             | 6         |
| 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler                                                                | 6         |
| <b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                                                                                                                                        | <b>7</b>  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri                                                                                                                                                 | 7         |
| 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri                                                                                                                                      | 7         |
| 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar                                                                                                                          | 8         |
| 2.4 Uygunluk Beyanı                                                                                                                                                                    | 8         |
| <b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b>                                                                                                                                                  | <b>9</b>  |
| 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar                                                                                                                                                     | 9         |
| 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar                                                                                                                                     | 9         |
| 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler                                                                                                                                      | 14        |
| 3.3.1 Pazar Yaklaşımı                                                                                                                                                                  | 15        |
| 3.3.2 Gelir Yaklaşımı                                                                                                                                                                  | 16        |
| 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı                                                                                                                                                                | 17        |
| <b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b>                                                                                                                                                          | <b>19</b> |
| 4.1 Global Ekonomik Görünüm                                                                                                                                                            | 19        |
| 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm                                                                                                                                                            | 20        |
| 4.3 Demografik Veriler                                                                                                                                                                 | 24        |
| 4.4 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi                                                                                                                                                  | 26        |
| <b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b>                                                                                                                              | <b>27</b> |
| 5.1 Bölge Analizi                                                                                                                                                                      | 27        |
| 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri                                                                                                                                                     | 29        |
| 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri                                                                                                                                                         | 31        |
| 5.4 Kadastro Durum Bilgileri                                                                                                                                                           | 33        |
| 5.5 İmar Durum Bilgileri                                                                                                                                                               | 34        |
| 5.6 Yasal İzin ve Belgeler                                                                                                                                                             | 35        |
| 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri                                                                                                                                         | 35        |
| 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri                                                                                                                                              | 36        |
| 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması                                                                                                                                                 | 36        |
| 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler                                                                                                                                                      | 36        |
| 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler                                              | 36        |
| 5.12 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler | 37        |
| 5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler                                                                                                              | 37        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım.....                                                                                                                                                                                                                                | 37        |
| 5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                        | 37        |
| 5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....                                                                                                                                                                                                | 37        |
| 5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....                                                                                                                                                                                | 37        |
| <b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                   | <b>38</b> |
| 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....                                                                                                                                                                                 | 38        |
| 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....                                                                                                                                                                                 | 38        |
| 6.3 Dükkan Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                                                                    | 38        |
| 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                            | 40        |
| <b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                 | <b>41</b> |
| 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....                                                                                                                                | 41        |
| 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..                                                                                                                                                                             | 41        |
| 7.3 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 .....   | 41        |
| 7.4 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 42        |
| 7.5 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 ..... | 42        |
| 7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                        | 42        |
| 7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                        | 43        |
| <b>8. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>44</b> |
| 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                    | 44        |
| 8.2 Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                                          | 44        |
| <b>RAPOR EKLERİ: .....</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>45</b> |

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

10.09.2026

### 1.2 Rapor Numarası

26-147

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 994 ada 3 parsel üzerinde yer alan Bahçetepe İstanbul Projesinde bulunan D blok, 2. bodrum kat 2, 3 ve 12 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.4 Değerleme Tarihi

10.09.2026

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Esra DERE ve Değerleme Uzmanı Gözde GEYİK VARLI tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Yasin PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı da olan Yasin PEKTAŞ, 1972 yılı Afyonkarahisar, Bolvadin İlçesi doğumludur. Harita ve Kadastro Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü taşra teşkilatında Kadastro Teknisyeni, Kontrol Mühendisi, Hendek Kadastro Müdürü ve İstanbul Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Yasin PEKTAŞ 1997 yılında Hazine Gayrimenkullerinin en verimli değerlendirilmesine ilişkin yürütülen MEGİP (Milli Emlak ve Gecekondular İslah Projesi) Projesinde, Başbakan Müşaviri sıfatı ile görev yapmıştır. Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği'nden 16.01.2007 tarihinde Değerleme Uzmanlığı Lisans belgesini almıştır.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 07.09.2026 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

### **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. Maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### **1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Şirket Unvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi:** Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İstanbul

**Şirket Amacı:** Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek, toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek, personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek, yönetim anlayışını ve kalite standartlarını sürekli geliştirerek, Yurtiçi gayrimenkul sektöründeki konumunu devam ettirmek ve daha ileriye taşımak, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı şehircilik anlayışını, Uluslararası kriterlerde daha yukarıya taşıyarak, Dünyadaki sayılı gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına girmek.

**Sermayesi:** 3.800.000.000,00 ₺

**Halka Açıklık:** %50,6

**Telefon:** + 90 (216) 579 15 15

**e-posta:** [info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr)

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 994 ada 3 parsel üzerinde yer alan Bahçetepe İstanbul Projesinde bulunan D blok, 2. bodrum kat 2, 3 ve 12 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlara yönelik tapu kayıt belgeleri ve fotoğraflar Müşteri tarafından temin edilmiştir.

### 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket’e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor’un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibarıyla yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları , mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası müşteride kalmak üzere iki nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz’in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

|         |                                                  |
|---------|--------------------------------------------------|
| SPK     | Sermaye Piyasası Kurulu                          |
| Müşteri | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| Şirket  | Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| UDS     | Uluslararası Değerleme Standartları              |
| TAKS    | Taban Alanı Katsayısı                            |
| KAKS    | Kat Alanı Kat Sayısı                             |
| E       | Emsal                                            |
| Hmax    | Maksimum Yapı Yüksekliği                         |

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esaslarının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

###### 1. Pazar Değeri

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

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir.
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.*

4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

**Diğer değer esasları (dar kapsamlı):**

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

**2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)**

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

**3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)**

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

**4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)**

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- 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:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı ve
  - 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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.

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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 varyasyonlarıdır. 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.

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 özsermayeye 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 İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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. *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 durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ağustos 2026'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2025, 2026 ve 2027 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM                       |      |                                                         |              |     |          |       |           |     |         |
|---------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
| Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri |      |                                                         |              |     |          |       |           |     |         |
| Uluslararası Kuruluşlar                     | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |     |          |       |           |     |         |
|                                             |      | Dünya                                                   | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF                                         | 2025 | 3,5                                                     | 1,4          | 2,1 | 2,3      | 1,0   | 7,7       | 5,0 | 1,1     |
|                                             | 2026 | 3,0                                                     | 0,9          | 2,3 | 2,4      | 1,1   | 6,4       | 4,6 | 0,6     |
|                                             | 2027 | 3,4                                                     | 1,2          | 2,2 | 2,2      | 1,1   | 6,7       | 4,1 | 0,7     |
| OECD                                        | 2025 | 3,4                                                     | 1,4          | 2,6 | 2,3      | 1,0   | 7,6       | 5,0 | 1,1     |
|                                             | 2026 | 2,8                                                     | 0,8          | 3,7 | 1,6      | 0,6   | 6,3       | 4,5 | 0,6     |
|                                             | 2027 | 3,1                                                     | 1,2          | 2,1 | 2,1      | 0,8   | 6,4       | 4,3 | 0,8     |
| Dünya Bankası                               | 2025 | 2,9                                                     | 1,4          | 2,1 | 2,3      | 1,0   | 7,7       | 5,0 | 1,1     |
|                                             | 2026 | 2,5                                                     | 0,8          | 2,2 | 1,9      | 0,8   | 6,6       | 4,2 | 0,7     |
|                                             | 2027 | 2,8                                                     | 1,3          | 2,1 | 2,0      | 0,7   | 7,2       | 4,3 | 0,9     |

Kaynak: IMF 2026 Temmuz ayı Görünüm Raporu, OECD 2026 Haziran ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2026 Haziran ayı Görünüm Raporu

2025, 2026 ve 2027 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM                          |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |  |
|------------------------------------------------|------|------|------|--|----------------------------------------------------------|------|------|------|--|
| Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler             |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |  |
| DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  | IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%) |      |      |      |  |
| Bölgeler                                       | 2025 | 2026 | 2027 |  | Reel Değişim (%)                                         | 2025 | 2026 | 2027 |  |
| Dünya Mal Ticaret Hacmi                        | 4,6  | 1,9  | 2,6  |  | Küresel Ticaret Hacmi                                    | 5,0  | 3,5  | 4,3  |  |
| İhracat Artışı                                 |      |      |      |  | Gelişmiş Ülkeler                                         |      |      |      |  |
| Kuzey Amerika                                  | 3,1  | 1,4  | 2,7  |  | Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler            |      |      |      |  |
| Güney Amerika                                  | 3,2  | 3,5  | 2,5  |  |                                                          |      |      |      |  |
| Avrupa                                         | -0,5 | 0,5  | 1,9  |  |                                                          |      |      |      |  |
| Asya                                           | 9,5  | 3,5  | 3,2  |  |                                                          |      |      |      |  |
| İthalat Artışı                                 |      |      |      |  |                                                          |      |      |      |  |
| Kuzey Amerika                                  | 3,1  | 0,3  | 3,2  |  |                                                          |      |      |      |  |
| Güney Amerika                                  | 10,4 | 2,5  | 3,4  |  |                                                          |      |      |      |  |
| Avrupa                                         | 2,1  | 1,3  | 1,9  |  |                                                          |      |      |      |  |
| Asya                                           | 6,0  | 3,3  | 3,1  |  |                                                          |      |      |      |  |

Kaynak: DTÖ (Mart 2026)

Kaynak: IMF (Temmuz 2026)

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

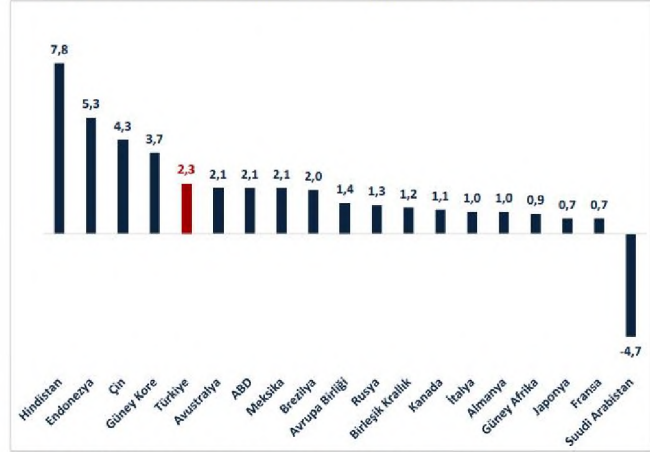
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ağustos 2026'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde %2,3 oranında büyüme sergilemiştir.

### MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

#### G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde %2,3 oranında büyümüştür.

Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (% 2026 Ç2)



Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, ABD BEA, Avustralya İstatistik Bürosu

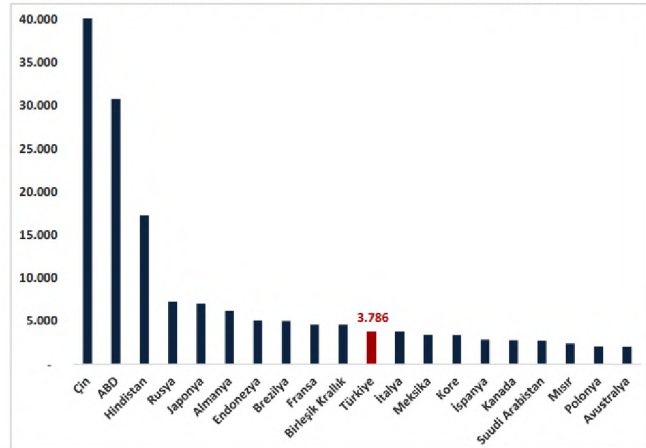
2025 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

### MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

#### Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- Türkiye, Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında, 2025 yılı itibarıyla dünyanın 11'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)



Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,3 oranında büyümüştür.

Türkiye ekonomisi 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %3,7 oranında büyümüştür.

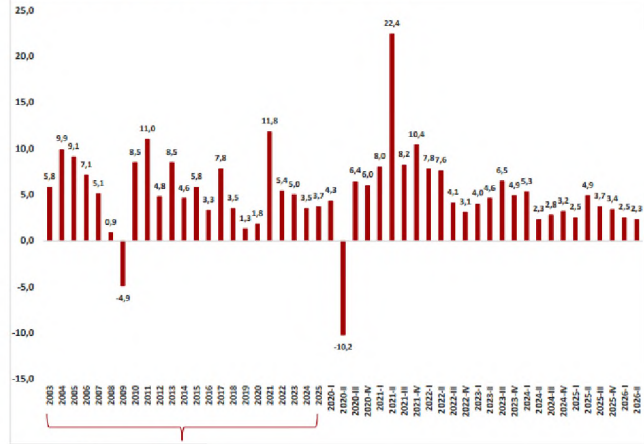
2002-2025 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2026 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,3 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2025 yılında 2024 yılına kıyasla %3,7 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2002-2025 döneminde ise yıllık ortalama %5,3 oranında büyümüştür.

### Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2025 yılında 18.103 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 5,0 katına ulaşmıştır.

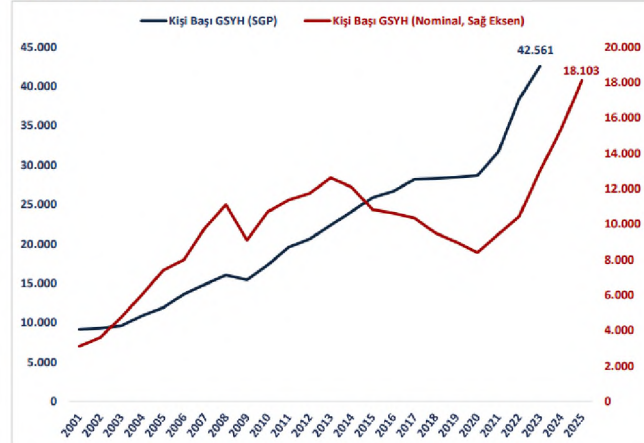
Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### Kişi Başına Düşen GSYH

- Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2025 yılında 18.103 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 5,0 katına ulaşmıştır.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başına düşen GSYH 42.561 dolar olmuştur.

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2026 yılı Temmuz ayında %8,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı Temmuz ayında 388 bin azalışla 32 milyon 362 bin, istihdam oranı 0,6 puan azalışla %48,3 olmuştur.

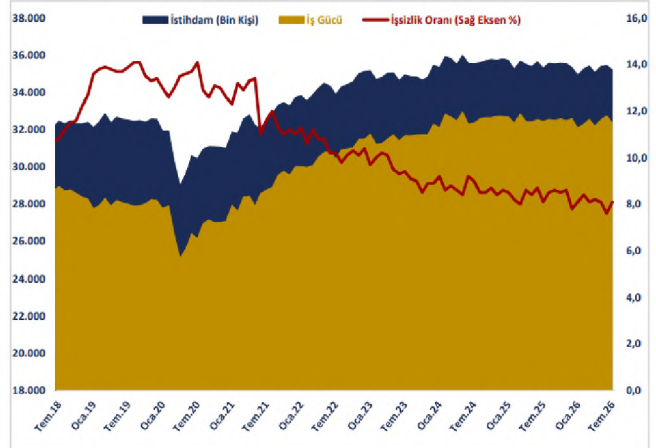
2026 yılı Ağustos ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,1, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,9, Fransa’da %8,3 ve İtalya’da %5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

## MAKROEKONOMİK GELİŞMELER

### İşgücü Piyasası

- Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2026 yılı Temmuz ayında %8,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2026 yılı Temmuz ayında 388 bin azalışla 32 milyon 362 bin, istihdam oranı 0,6 puan azalışla %48,3 olmuştur.
- 2026 yılı Ağustos ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,1, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,9, Fransa’da %8,3 ve İtalya’da %5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

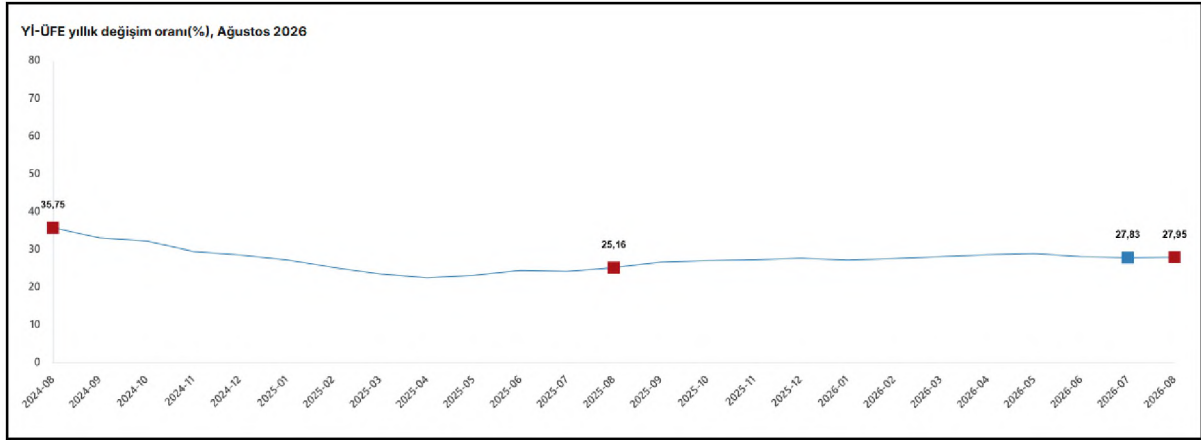
İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

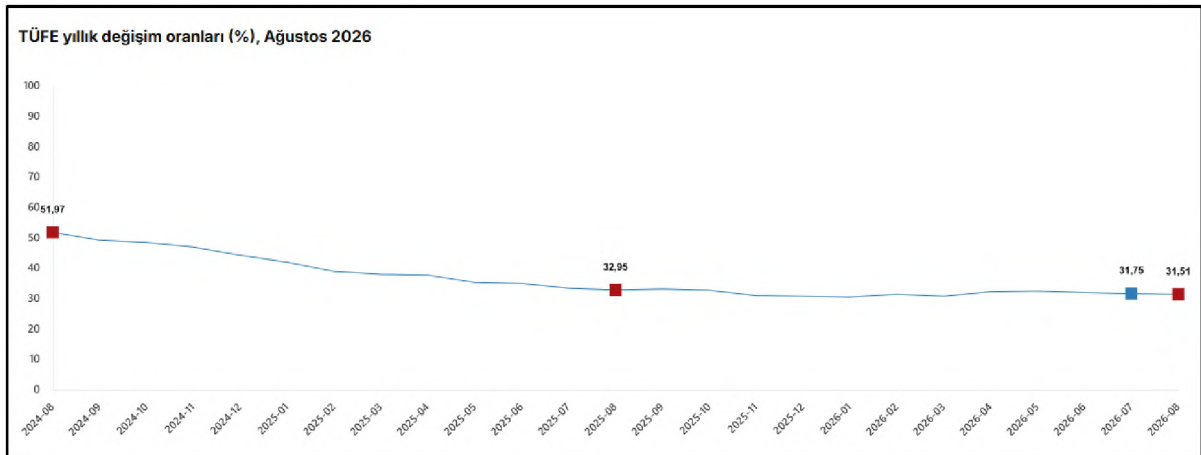
Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

Yİ-ÜFE (2003=100) 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,57 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,88 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,95 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %27,76 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

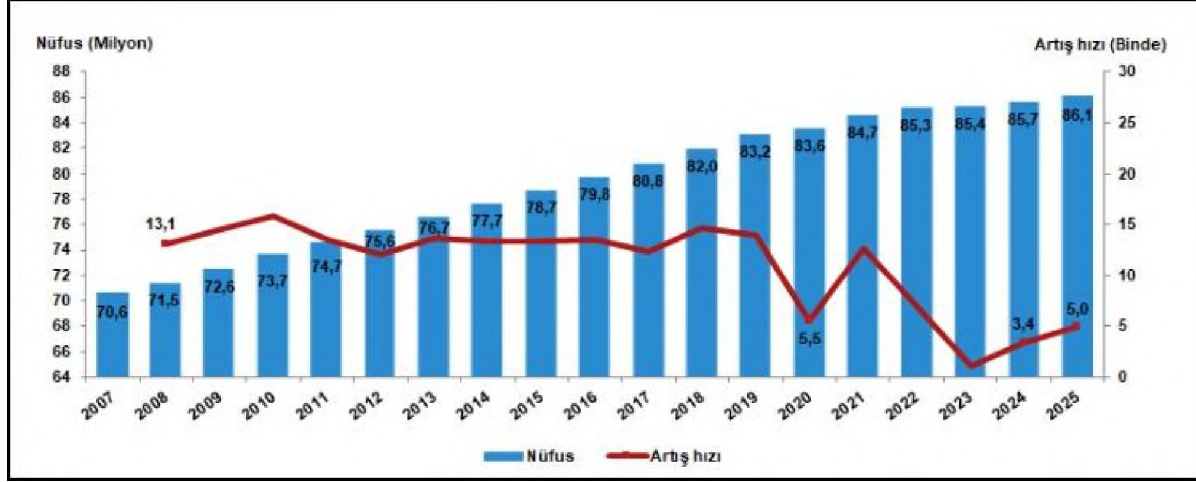
TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,07 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %31,51 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %31,79 artış olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

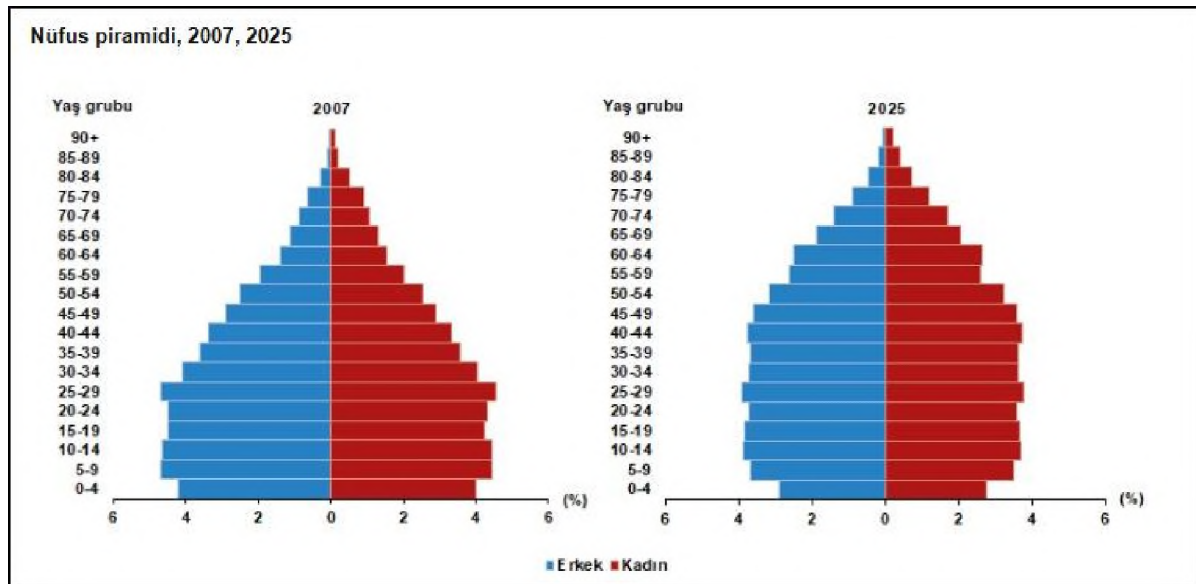
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2025 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 86.092.168 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,02'ini erkekler (43.059.434), %49,98'ini ise kadınlar (43.032.734) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

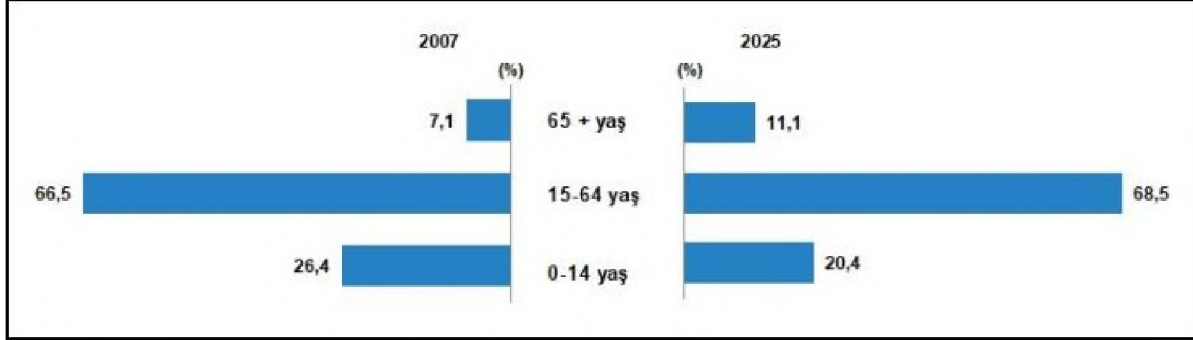
Türkiye'de 2024 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2025 yılında %93,6 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'den %6,4'e düştü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2025 yılında %68,5 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %11,1'e yükseldi.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 52 bin 451 kişi artarak 15 milyon 754 bin 53 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 910 bin 320 kişi ile Ankara, 4 milyon 504 bin 185 kişi ile İzmir, 3 milyon 263 bin 11 kişi ile Bursa ve 2 milyon 777 bin 677 kişi ile Antalya izledi.

| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 754 053 | 7 851 344 | 7 902 709 | 18,30                           | 18,23 | 18,36 |
| Ankara   | 5 910 320  | 2 911 853 | 2 998 467 | 6,87                            | 6,76  | 6,97  |
| İzmir    | 4 504 185  | 2 227 738 | 2 276 447 | 5,23                            | 5,17  | 5,29  |
| Bursa    | 3 263 011  | 1 628 212 | 1 634 799 | 3,79                            | 3,78  | 3,80  |
| Antalya  | 2 777 677  | 1 397 014 | 1 380 663 | 3,23                            | 3,24  | 3,21  |

Kaynak: TÜİK

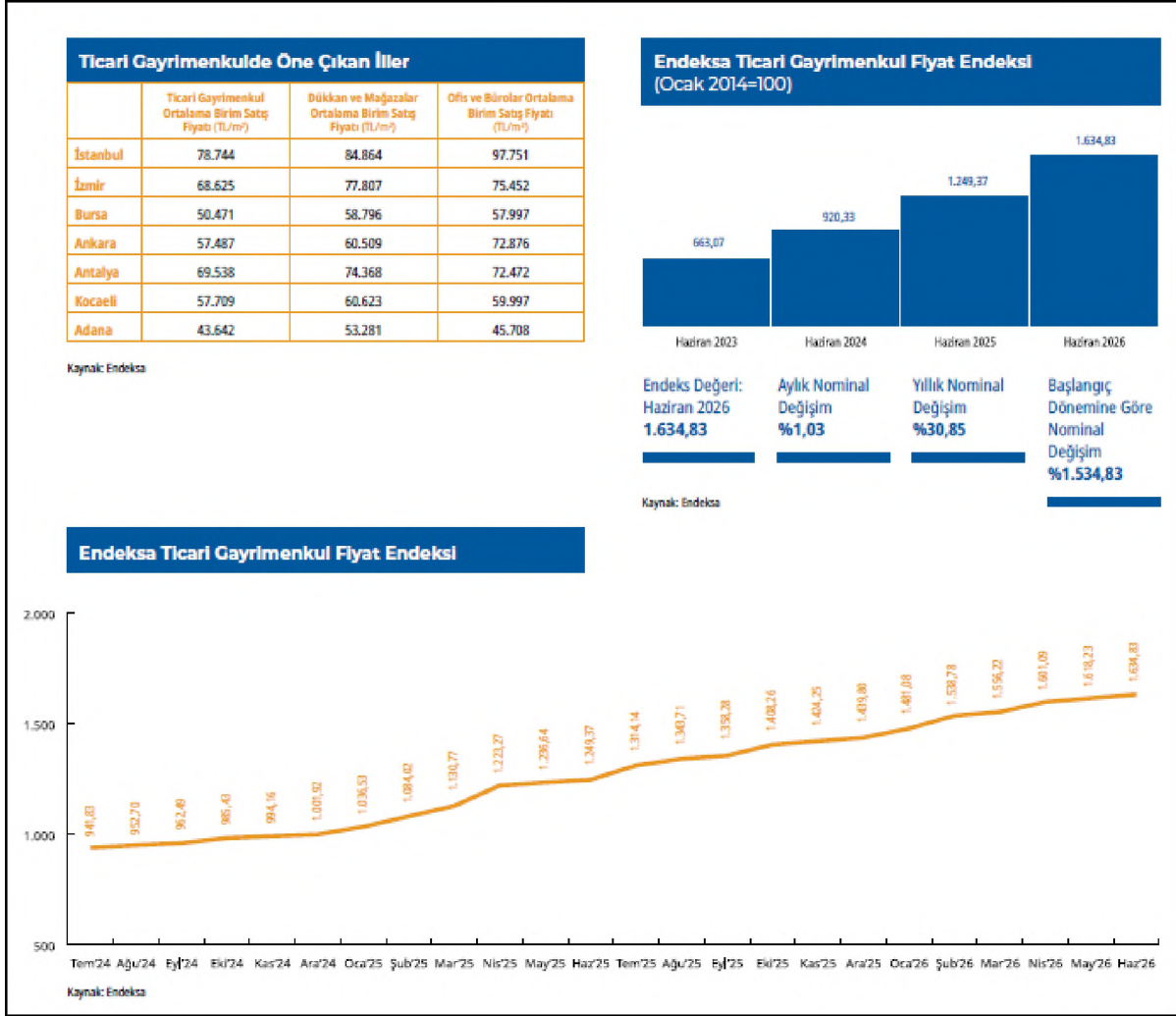
Bayburt, 82 bin 836 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 85 bin 83 kişi ile Tunceli, 90 bin 392 kişi ile Ardahan, 138 bin 807 kişi ile Gümüşhane ve 157 bin 363 kişi ile Kilis takip etti.

| İller     | Toplam  | Erkek  | Kadın  | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|-----------|---------|--------|--------|---------------------------------|-------|-------|
|           |         |        |        | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| Bayburt   | 82 836  | 41 998 | 40 838 | 0,10                            | 0,10  | 0,09  |
| Tunceli   | 85 083  | 44 420 | 40 663 | 0,10                            | 0,10  | 0,09  |
| Ardahan   | 90 392  | 47 059 | 43 333 | 0,10                            | 0,11  | 0,10  |
| Gümüşhane | 138 807 | 69 599 | 69 208 | 0,16                            | 0,16  | 0,16  |
| Kilis     | 157 363 | 79 727 | 77 636 | 0,18                            | 0,19  | 0,18  |

Kaynak: TÜİK

#### 4.4 Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Haziran sonu itibariyle 1634,83 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 385,47 puan artış gösterirken, aylık 16,60 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 320,70 puanlık bir artış yaşandı.



## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**İstanbul**, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile



sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer

tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

**Başakşehir:** Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplamaktadır. Bölgede doğal zemin yapısı; "Eosen" kalkerlerinden oluşmuştur.



Başakşehir 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir.

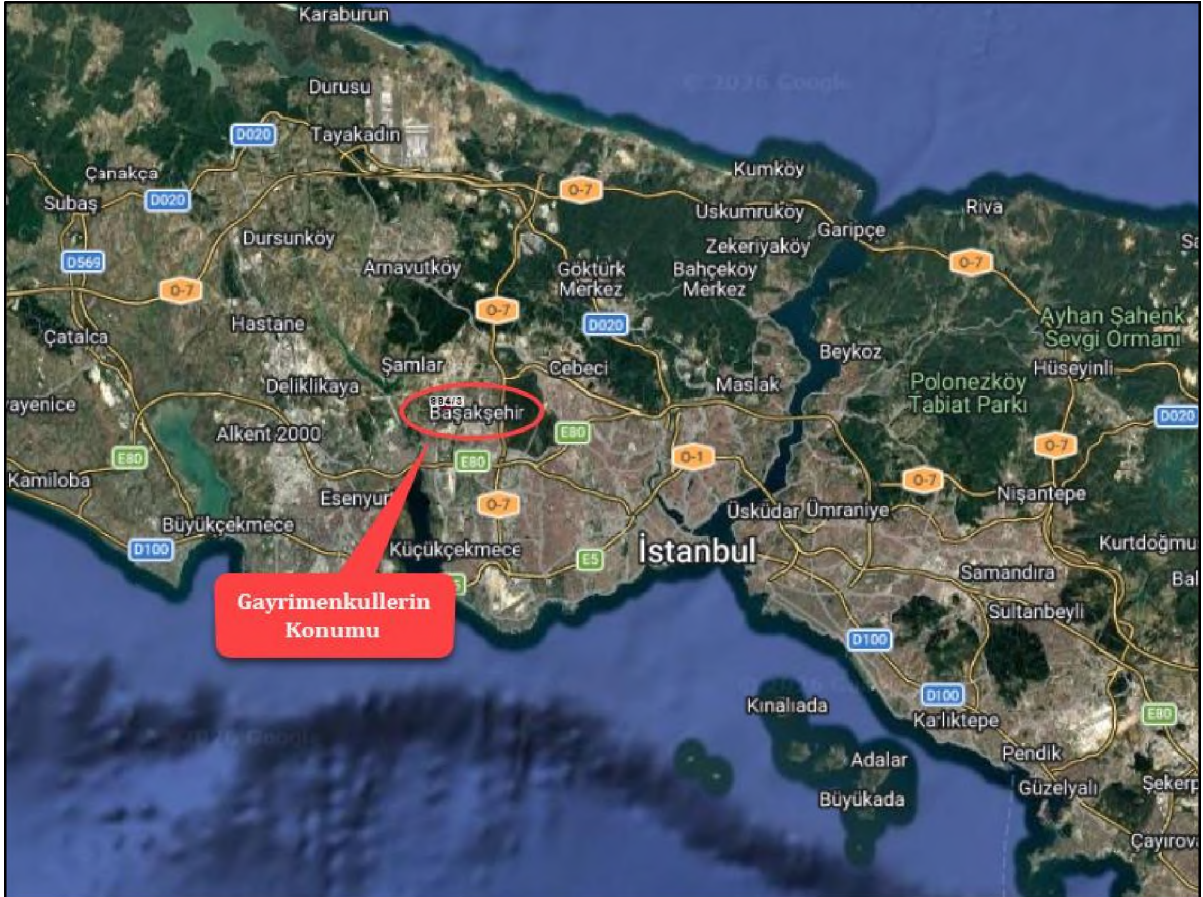
Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropoliten Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün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

## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

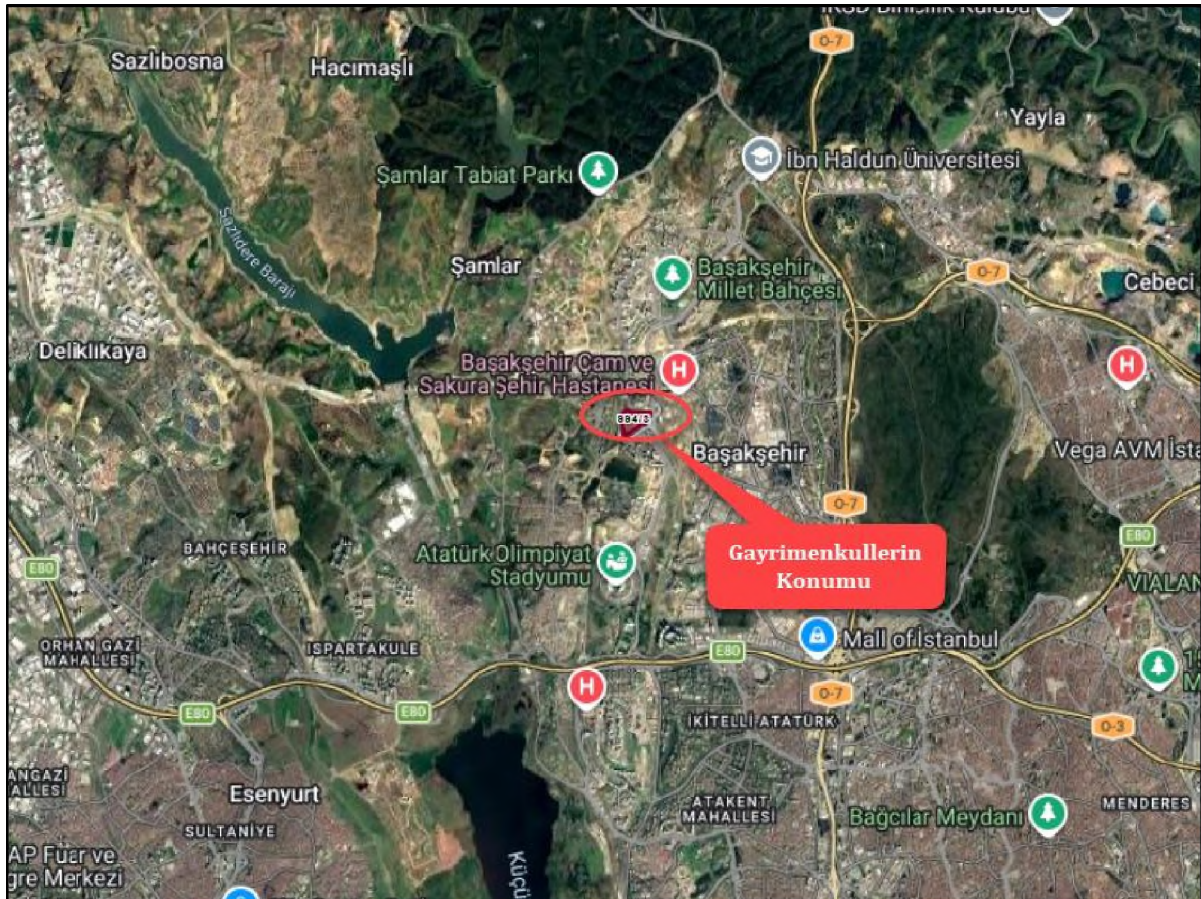
Değerleme konusu gayrimenkul yer aldığı proje İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 994 ada 3 parsel üzerindeki Bahçetepe İstanbul Projesi'nde yer alan D Blok 2. bodrum kat 2, 3 ve 12 numaralı bağımsız bölümdür.

Taşınmaz yaklaşık olarak 41.09905278 derece enlem, 28.76950448 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde ağırlıklı olarak nitelikli konut projeleri, site ve toplu konut alanları, ticari üniteler ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede Kayaşehir İş ve Yaşam Merkezi, Başakşehir Millet Bahçesi, Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Kayaşehir Gençlik Merkezi ve çeşitli eğitim tesisleri yer almaktadır. Bölgenin kuzeyinde Şamlar Ormanı ve Şamlar Tabiat Parkı, güneybatısında ise Atatürk Olimpiyat Stadyumu bulunmaktadır. Ayrıca bölge, TEM Otoyolu ve önemli bağlantı yollarına erişim imkanına sahiptir.



**Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:** Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Kayaşehir Bulvarına 3,5 km, Olimpiyat Bulvarı'na 6 km, TEM Otoyolu'na 10 km, İstanbul Havalimanına takribi 30 km mesafe uzaklıktadır.



### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri Müşteri tarafından alınmıştır. Tapu ve takyidat bilgileri aşağıdaki paylaşılmış olup, tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

| Tapu Bilgileri |            |      |                      |                   |                                           |            |         |
|----------------|------------|------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------|---------|
| İl             | İstanbul   |      | Parsel Yüzölçümü, m² |                   | 127.389,75                                |            |         |
| İlçe           | Başakşehir |      |                      |                   |                                           |            |         |
| Mahalle        | Kayabaşı   |      | Anataşınmaz Nitelik  |                   | 22 Bloklı Betonarme Ofis İşyeri ve Arsası |            |         |
| Ada/Parsel     | 994/3      |      |                      |                   |                                           |            |         |
| Sıra No        | Cilt/Sayfa | Blok | Kat                  | Bağımsız Bölüm No | Bağımsız Bölüm Nitelik                    | Tarih      | Yevmiye |
| 1              | 260/25687  | D    | 2. Bodrum Kat        | 2                 | Dükkan                                    | 07.08.2026 | 33267   |
| 2              | 260/25688  | D    | 2. Bodrum Kat        | 3                 | Dükkan                                    | 07.08.2026 | 33267   |
| 3              | 260/25697  | D    | 2. Bodrum Kat        | 12                | Dükkan                                    | 04.05.2026 | 18126   |

*Taşınmazların üzerinde müşterek olarak;*

**Beyan:** 05.03.2009 tarih, 1585 yevmiye numarası ile taşınmaz üzerinde “Teknik Altyapı Alanı” beyanı bulunmaktadır.

**İrtifak:** 25.11.2010 tarih, 11776 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) lehine, krokisinde (A) harfi ile gösterilen 122,73 m<sup>2</sup>’lik kısımda 49 yıllığına diğer irtifak hakkı tesis edilmiştir.

**İrtifak:** 20.01.2015 tarih, 864 yevmiye numarası ile bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine, krokisinde (C) ile gösterilen 86,13 m<sup>2</sup>’lik kısımda daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir.

**İrtifak:** 14.02.2017 tarih, 2952 yevmiye numarası ile TEDAŞ lehine 361,41 m<sup>2</sup>’lik kısımda irtifak hakkı bulunmaktadır.

**Beyan:** 20.03.2017 tarih, 5761 yevmiye numarası ile “Kat Mülkiyetine çevrilmiştir” beyanı bulunmaktadır.

**Beyan:** 16.04.2020 tarih, 11002 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı Değişikliği: 8.01.2020” beyanı bulunmaktadır.

**Beyan:** 16.04.2020 tarih, 11002 yevmiye numarası ile Başakşehir Belediyesi tarafından, “Toplu Yapı Kapsamında” konulu, 15.01.2020 tarih E.1849 sayılı yazıya istinaden beyan tescil edilmiştir.

**Beyan:** 16.04.2020 tarih, 11002 yevmiye numarası ile T.C. Başakşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.01.2020 tarih 1849 sayılı yazısı ile belirtildiği üzere taşınmazın toplu yapı olduğuna dair beyan bulunmaktadır.

**Beyan:** 08.11.2024 tarih, 43380 yevmiye numarası ile İstanbul Kadastro Mahkemesi'nin 06.11.2024 tarih 2024/320 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında taşınmazın davalı olduğuna dair beyan bulunmaktadır.

**Şerh:** 17.06.2015 tarih, 11659 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) lehine, 12800-12801-12802-12803-12804-12805 no'lu T.M. yeri ve kablo geçiş güzergahı için 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır.

*Taşınmazlardan 2 ve 3 bağımsız bölüm numaraları taşınmazlar üzerinde;*

**İpotek:** 11.08.2026 tarih, 33789 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, borçlu malik Makro İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olmak üzere, %12 değişken faizli, 1/1 dereceli, 10.000.000,00 EUR bedelli ipotek tesis edilmiştir.

*Taşınmazlardan 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde;*

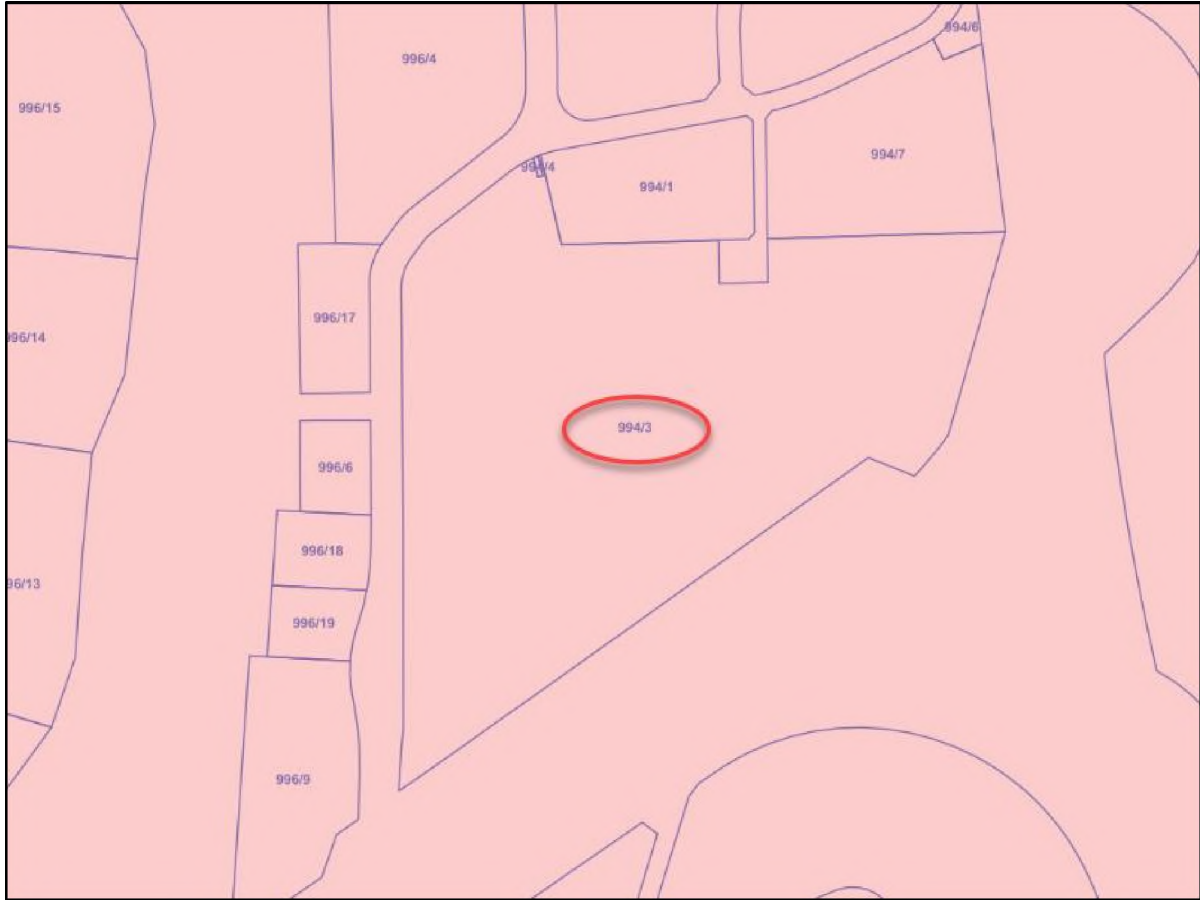
**İpotek:** 13.05.2026 tarih, 19745 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, borçlu malik Makro İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olmak üzere, %65 değişken faizli, 1/0 dereceli, 200.000.000,00 TL bedelli ipotek tesis edilmiştir.

Her üç bağımsız bölüm de 6361 sayılı Kanun'a göre devreden adına devir işlemi ile 2 ve 3 bağımsız bölümler 07.08.2026 tarih, 33267 yevmiye numarası ile 12 bağımsız bölümler 04.05.2026 tarih ve 18126 yevmiye numarası ile Makro İnşaat Ticaret Anonim Şirketi adına devredilmiştir.

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

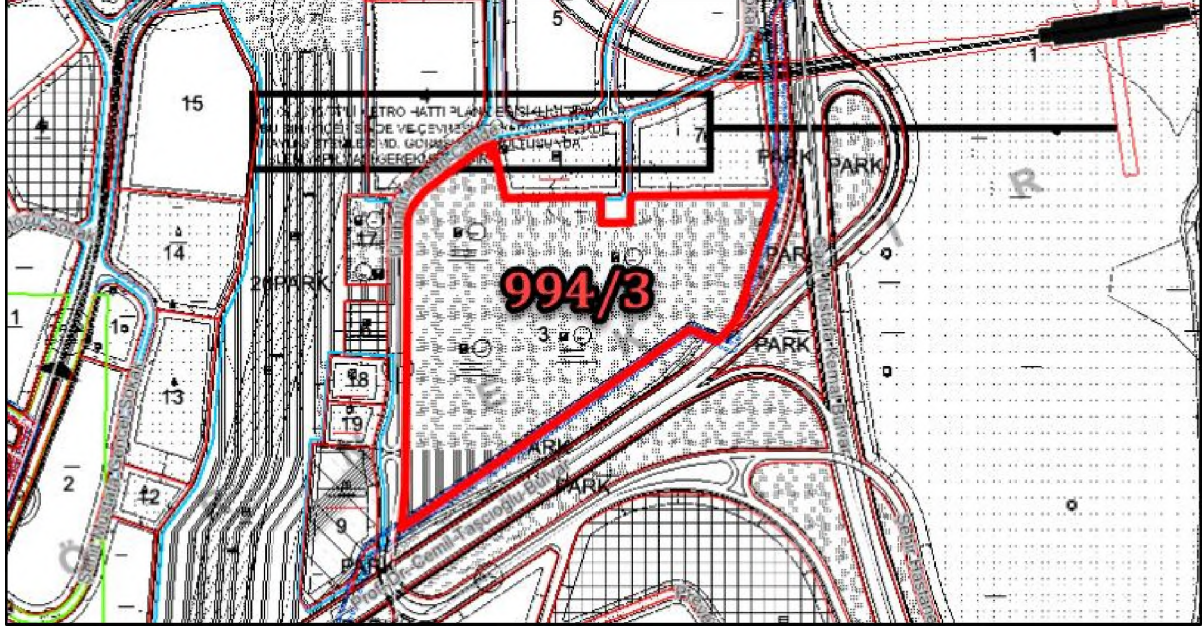
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazın kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

| İl       | İlçe       | Mahalle  | Ada | Parsel | Nitelik                                            | Yüzölçüm(m <sup>2</sup> ) |
|----------|------------|----------|-----|--------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| İstanbul | Başakşehir | Kayabaşı | 994 | 3      | 22 Bloklü<br>Betonarme<br>Ofis İşyeri ve<br>Arsası | 127.389,75                |



### 5.5 İmar Durum Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu parsel 15.08.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı Rekreasyon Alanı fonksiyonunda Kaks: 0,15, Yençok:15,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.



## 5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu parsel üzerinde yer alan Bahçetepe İstanbul ait yapı ruhsatı ve mimari proje bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

### ➤ Ruhsatı Bilgileri

| Belge Türü                 | Blok | Tarih      | No  | Nitelik        | Birim Adedi | Alan, m <sup>2</sup> | Kat Sayısı |      |        | Yapı Sınıfı Grubu |
|----------------------------|------|------------|-----|----------------|-------------|----------------------|------------|------|--------|-------------------|
|                            |      |            |     |                |             |                      | Kot        | Kot  | Toplam |                   |
|                            |      |            |     |                |             |                      | Altı       | Üstü |        |                   |
| Tadilat Ruhsatı            | D    | 28.12.2015 | 897 | Ofis ve İşyeri | 110         | 30.126,79            | 5          | 4    | 9      | 3B                |
|                            |      |            |     | Ortak Alan     |             | 26.192,97            |            |      |        |                   |
|                            |      |            |     | Toplam         | 110         | 56.319,76            |            |      |        |                   |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | D    | 01.06.2016 | 77  | Ofis ve İşyeri | 110         | 30.126,79            | 5          | 4    | 9      | 3B                |
|                            |      |            |     | Ortak Alan     |             | 26.192,97            |            |      |        |                   |
|                            |      |            |     | Toplam         | 110         | 56.319,76            |            |      |        |                   |

### ➤ Mimari Proje

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bloka ait 24.12.2015 tarihli mimari projeleri bulunmaktadır.

### ➤ Enerji Kimlik Belgesi

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu bloka ait enerji kimlik bilgileri bulunmamaktadır.

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Söz konusu parselde inşa edilen proje için Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafında yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanunun 26. maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

### 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu Bahçetepe İstanbul Projesi, toplamda 127.389,75 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 994 ada 3 parsel üzerinde yer almaktadır.

Proje bünyesinde toplam 22 blok olup ofis ve dükkan nitelikli toplamda 379 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### Bağımsız Bölüm Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

| Blok No | Kapı No | Oda Sayısı | Kullanılış Şekli | Bulunduğu Kat | Yönü | Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------|---------|------------|------------------|---------------|------|------------------------------------------|
| D       | 2       | Ticari     | Dükkan           | 2.Bodrum Kat  | GD   | 84,77                                    |
| D       | 3       | Ticari     | Dükkan           | 2.Bodrum Kat  | G-GD | 2.200,1                                  |
| D       | 12      | Ticari     | Dükkan           | 2.Bodrum Kat  | GD   | 1.087,76                                 |

### 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Değerlemeye konu taşınmaz mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

### 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

#### Olumlu Özellikler

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması.
- Parsel üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmiş olması.
- Bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması.

#### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

### 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Söz konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım - satım işlemleri ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklerin tespiti için Başakşehir Tapu Müdürlüğüne başvuru yapılmış ancak tarafımıza kütük incelemesi için izin verilmemiştir. Tarafımıza iletilen tapu kayıt belgelerine göre tespit edilen son üç yıllık tapu hareketleri aşağıdaki gibidir.

- Taşınmazlar üzerinde müşterek olarak 08.11.2024 tarih, 43380 yevmiye numarası ile İstanbul Kadastro Mahkemesi'nin 06.11.2024 tarih 2024/320 Esas sayılı Mahkeme

Müzekkeresi numaralı dosyasında taşınmazın davalı olduğuna dair beyan bulunmaktadır.

- *Taşınmazlardan 2 ve 3 bağımsız bölüm numaraları taşınmazlar üzerinde; “11.08.2026 tarih, 33789 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, borçlu malik Makro İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olmak üzere, %12 değişken faizli, 1/1 dereceli, 10.000.000,00 EUR bedelli ipotek tesis edilmiştir.”*
- *Taşınmazlardan 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinde; “13.05.2026 tarih, 19745 yevmiye numarası ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, borçlu malik Makro İnşaat Ticaret Anonim Şirketi olmak üzere, %65 değişken faizli, 1/0 dereceli, 200.000.000,00 TL bedelli ipotek tesis edilmiştir.”*
- Her üç bağımsız bölüm de 6361 sayılı Kanun’a göre devreden adına devir işlemi ile 2 ve 3 bağımsız bölümler 07.08.2026 tarih, 33267 yevmiye numarası ile 12 bağımsız bölümler 04.05.2026 tarih ve 18126 yevmiye numarası ile Makro İnşaat Ticaret Anonim Şirketi adına devredilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

#### **5.13 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### **5.14 En Etkin ve Verimli Kullanım**

Değerleme konusu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

#### **5.15 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

#### **5.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.11 ve 5.12. bölümlerinde verilmiştir.

#### **5.17 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor ’un 5.8.‘inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

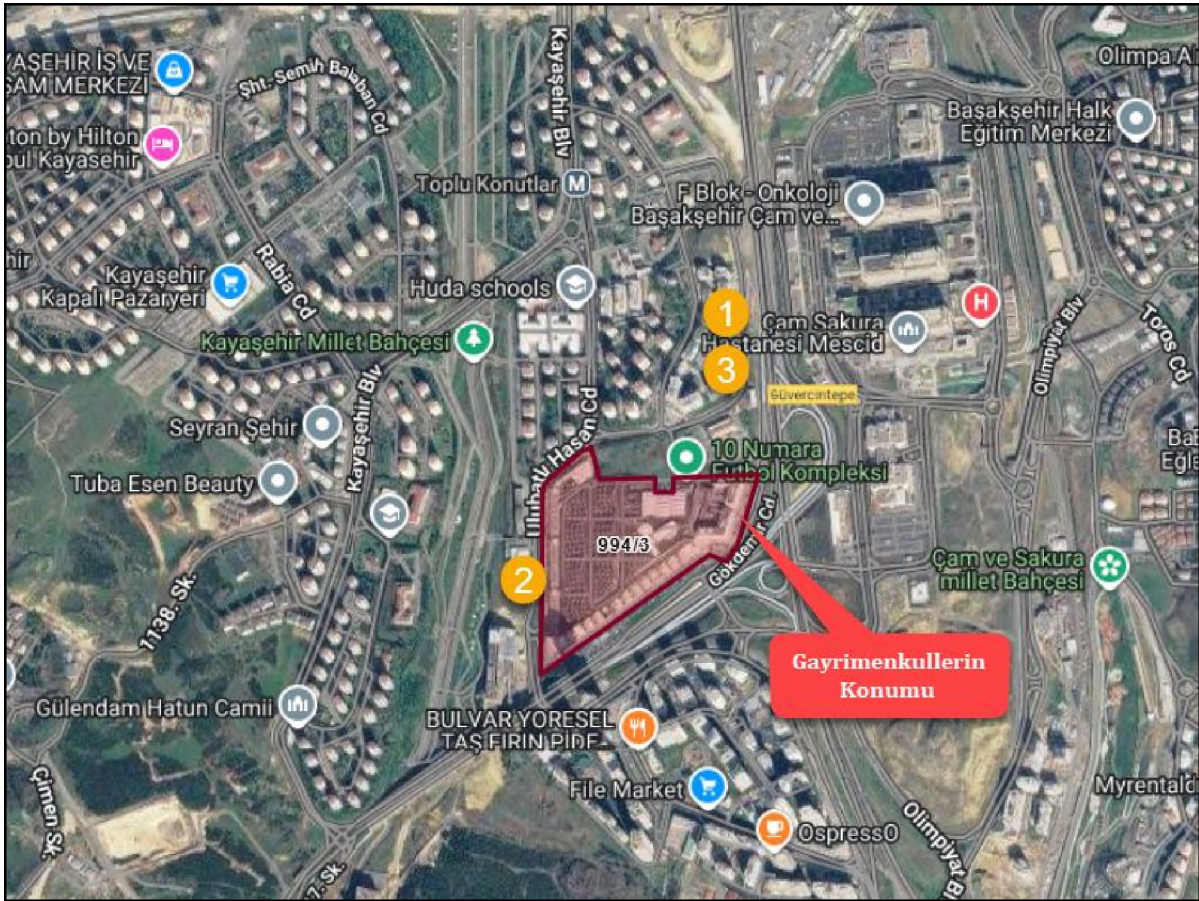
### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarafımıza iletilen bağımsız bölüm listesi esas alınarak, pazar araştırması yapılarak gayrimenkule önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, piyasa değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Dükkan Emsal Araştırması



| No | Kaynak                   | Konum                                    | Bodrum | Zemin | Asma  | Ön Kullanım | Toplam Alan, m <sup>2</sup> | Paçal Alan, m <sup>2</sup> | Fiyat, ₺      | Paçal Birim Değer, ₺ |
|----|--------------------------|------------------------------------------|--------|-------|-------|-------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------|
| 1  | Sahibinden<br>1289182973 | Fuzul<br>Avrasya<br>Cadde                | 30,00  | 70,00 | 50,00 | 30,00       | 180,00                      | 169,50                     | 15.500.000,00 | 91.445,43            |
| 2  | Sahibinden<br>1334357829 | Aynı<br>Proje<br>Alt<br>Cadde<br>Üst Kat | 0,00   | 0,00  | 55,00 | 35,00       | 90,00                       | 59,63                      | 5.900.000,00  | 98.951,78            |
| 3  | Sahibinden<br>1270711041 | Fuzul<br>Avrasya<br>Cadde                | 75,00  | 75,00 | 0,00  | 0,00        | 150,00                      | 140,63                     | 15.250.000,00 | 108.444,44           |

Not: Değerleme konusu taşınmazların 2. bodrum katta yer alması nedeniyle, zemin kat dükkan birim değerinin hesaplanmasında bodrum kat alanı %37,50, zemin kat alanı %150 ve ön kullanım alanı %75 oranında indirgenerek dikkate alınmıştır.

### Emsal Analizi

Bölgede yapılan tespitlerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde pazarlanan taşınmazlar için büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. kriterlerin genel olarak göz ardı edilerek pazarlandığı görülmüştür. Değerleme çalışmasında ise bulunan her bir emsal için; pazarlık payı, konum, büyüklük, reklam kabiliyeti, bina yaşı kriterleri gözetilerek her bir kriter için avantaj ve dezavantajları dikkate alınarak birim değeri hesaplanmıştır.

## Emsal Düzeltme Tablosu

| Emsal Analizi                                   |                  |                  |                   |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
|                                                 | Emsal 1          | Emsal 2          | Emsal 3           |
| Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>                   | 91.445,43        | 108.444,44       | 98.951,78         |
| Pazarlık Payı                                   | 2,50%            | 5,00%            | 2,50%             |
| Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>  | 89.159,29        | 103.022,22       | 96.477,99         |
| Konum                                           | İyi              | İyi              | İyi               |
| Düzeltilme                                      | -12,50%          | -12,50%          | -12,50%           |
| Büyüklik                                        | Benzer           | Benzer           | Benzer            |
| Düzeltilme                                      | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%             |
| Reklam Kabiliyeti                               | Benzer           | Benzer           | Benzer            |
| Düzeltilme                                      | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%             |
| Bina Yaşı                                       | Kötü             | Kötü             | Benzer            |
| Düzeltilme                                      | 5,00%            | 5,00%            | 0,00%             |
| <b>Toplam Düzeltme</b>                          | <b>-7,50%</b>    | <b>-7,50%</b>    | <b>-12,50%</b>    |
| <b>Düzeltilme</b>                               | <b>-6.686,95</b> | <b>-7.726,67</b> | <b>-12.059,75</b> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Değer, ₺/m<sup>2</sup></b> | <b>82.472,35</b> | <b>95.295,56</b> | <b>84.418,24</b>  |
| <b>Ortalama Birim Değer, ₺/m<sup>2</sup></b>    | <b>87.395,38</b> |                  |                   |

Emsal analizi sonucu dükkanların ortalama m<sup>2</sup> birim değeri **~87.500,00 ₺/m<sup>2</sup>** olarak hesap edilmiştir.

### 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu taşınmazların büyüklük, yapı yaşı, dükkanın konumu (ara/köşe), reklam kabiliyeti, proje içi görünürlük, bina yaşı vb. göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Takdir edilen toplam değer aşağıdaki tabloda, detaylı değer tablosu ise rapor eklerinde paylaşılmıştır.

| Bağımsız Bölüm                              | Satışa Esas Brüt Alan, m <sup>2</sup> | Toplam Değer, ₺    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| D Blok 2. Bodrum Kat 2 Nolu Bağımsız Bölüm  | 84,77                                 | 8.208.377          |
| D Blok 2. Bodrum Kat 3 Nolu Bağımsız Bölüm  | 2.200,10                              | 181.548.402        |
| D Blok 2. Bodrum Kat 12 Nolu Bağımsız Bölüm | 1.087,76                              | 104.296.414        |
| <b>Toplam</b>                               |                                       | <b>294.053.192</b> |

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullerin bağımsız bölüm niteliğinde olması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkullerin değeri tespit edilirken çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş satılık/ vaziyette olan emsal araştırmaları neticesinde değer takdiri yapılmıştır.

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.

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar raporun 5.3. sayılı bölümünde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

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

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

#### **7.6 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin konumlu olduğu projeye yönelik yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

## 7.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

### **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği**

**Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660**

#### **Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:**

**Birinci Fıkra a Bendi:** (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

**Birinci Fıkra b Bendi:** (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.4 İmar Durum Bilgileri, 5.5 Yasal İzin ve Belgeler, 5.6 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, 5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, 7.6 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde" belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak alınmasına uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 994 ada 3 parsel üzerinde yer alan Bahçetepe İstanbul Projesinde bulunan D blok, 2. bodrum kat 2, 3 ve 12 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazların güncel piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri III, 62.3 numaralı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Sonuç itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “**bağımsız bölüm**” olarak alınmasına uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 994 ada 3 parsel üzerinde yer alan Bahçetepe İstanbul Projesinde bulunan D blok, 2. bodrum kat 2, 3 ve 12 bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” nitelikli taşınmazların güncel piyasa değeri aşağıdaki tabloda, detaylı değer listesi ise rapor ekinde sunulmuştur.

| Bağımsız Bölüm                              | Satışa Esas Brüt Alan, m <sup>2</sup> | Toplam Değer, ₺    |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| D Blok 2. Bodrum Kat 2 Nolu Bağımsız Bölüm  | 84,77                                 | 8.208.377          |
| D Blok 2. Bodrum Kat 3 Nolu Bağımsız Bölüm  | 2.200,10                              | 181.548.402        |
| D Blok 2. Bodrum Kat 12 Nolu Bağımsız Bölüm | 1.087,76                              | 104.296.414        |
| <b>Toplam</b>                               |                                       | <b>294.053.192</b> |

**Esra DERE**  
İşletme  
Değerleme Uzman Yrd.  
Lisans No: 929896

**Gözde GEYİK VARLI**  
Harita Mühendisi  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 407527

**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376

**Yasin PEKTAŞ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Mühendisi  
Sorumlu Değerleme  
Uzmanı  
Lisans No: 400446