



İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ

892 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-008

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11

3.4.1	İstanbul İli	11
3.4.2	Küçükçekmece İlçesi.....	15
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	18
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	18
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	18
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	21
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	21
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	21
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	22
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	22
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	22
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	22
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	22
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	23
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	23
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1.	Pazar Yaklaşımı	23
5.2.	Gelir Yaklaşımı	23

5.3.	Maliyet Yaklaşımı	24
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
6.1.	Değerleme Yöntemleri	24
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	24
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	25
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	25
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	27
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	27
6.4.1.	Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	28
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	32
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	33
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	33
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	33
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	33
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	34
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	34
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	35
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
9. SONUÇ	35
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
9.2. Nihai Değer Takdiri	36
EKLER.....	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	15.12.2023 / EMLKKNT-2023-008
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	04.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 892 ada 1 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 892 ada 1 parsel "ARSA" nitelikli 1 adet parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu 892 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ticaret+konut alanı Emsal: 1.60 Yençok Z+11 kat yapılaşma hakkına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.645.573.390,00-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	1.810.130.729,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 15.12.2023 tarihli, 008 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 04.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 892 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kayıtlarına göre İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 892 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 892/1 parsel nolu taşınmazın rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

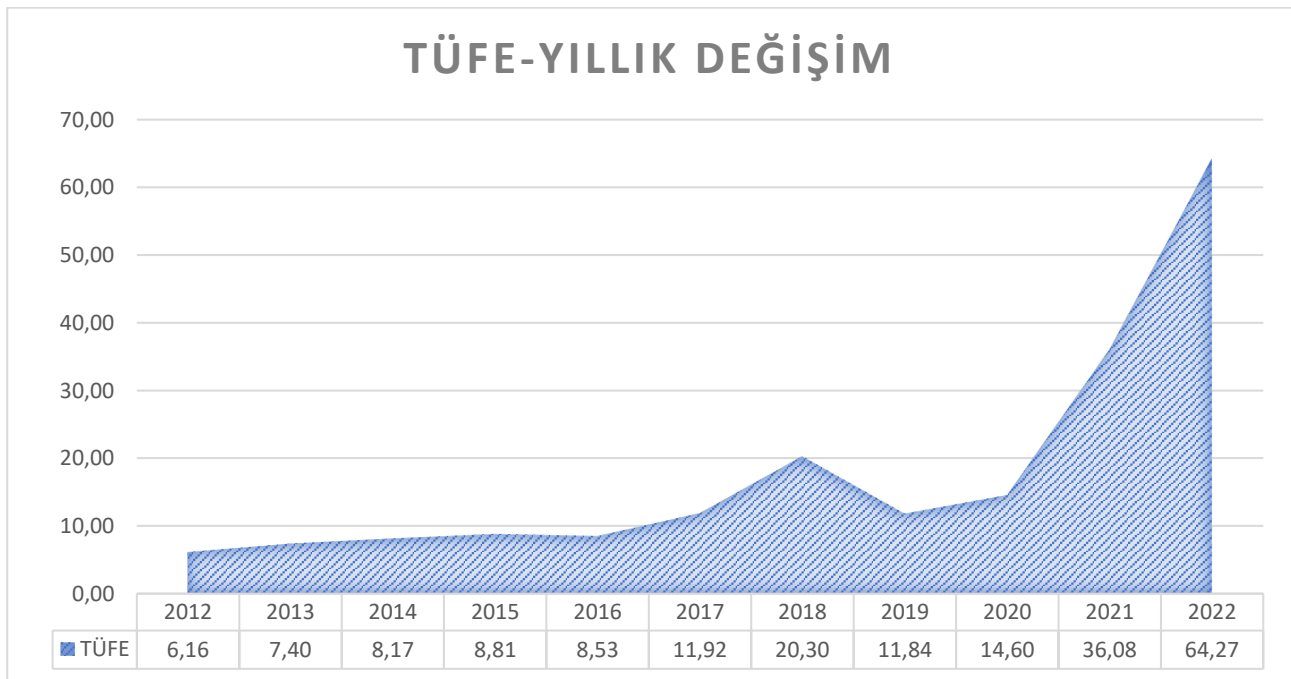
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül

ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



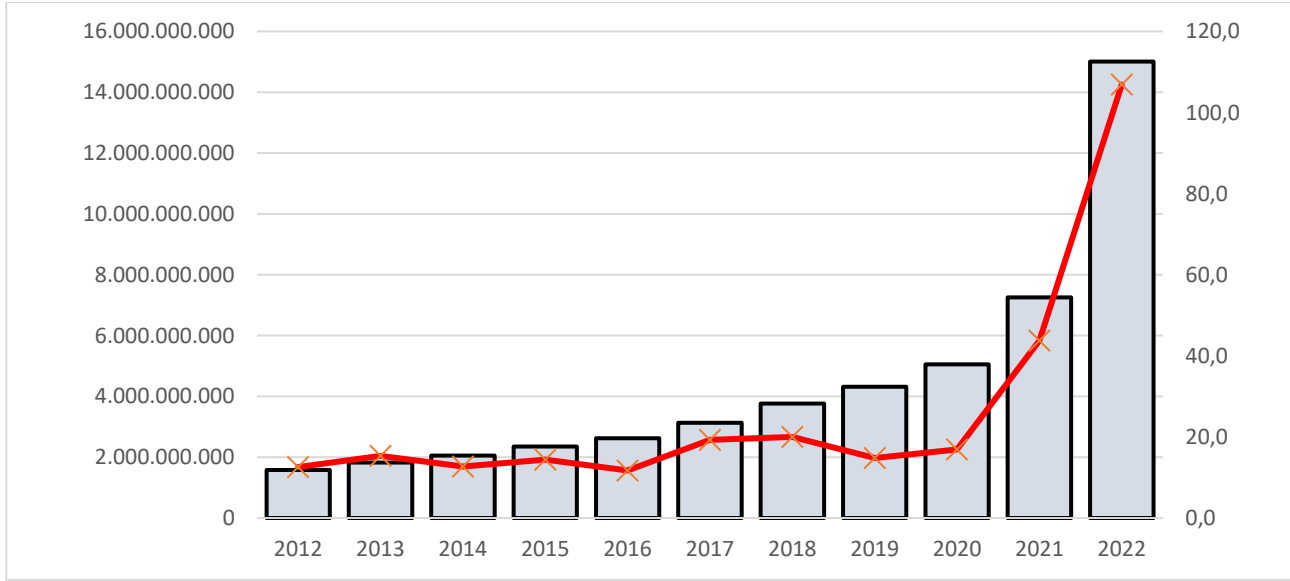
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

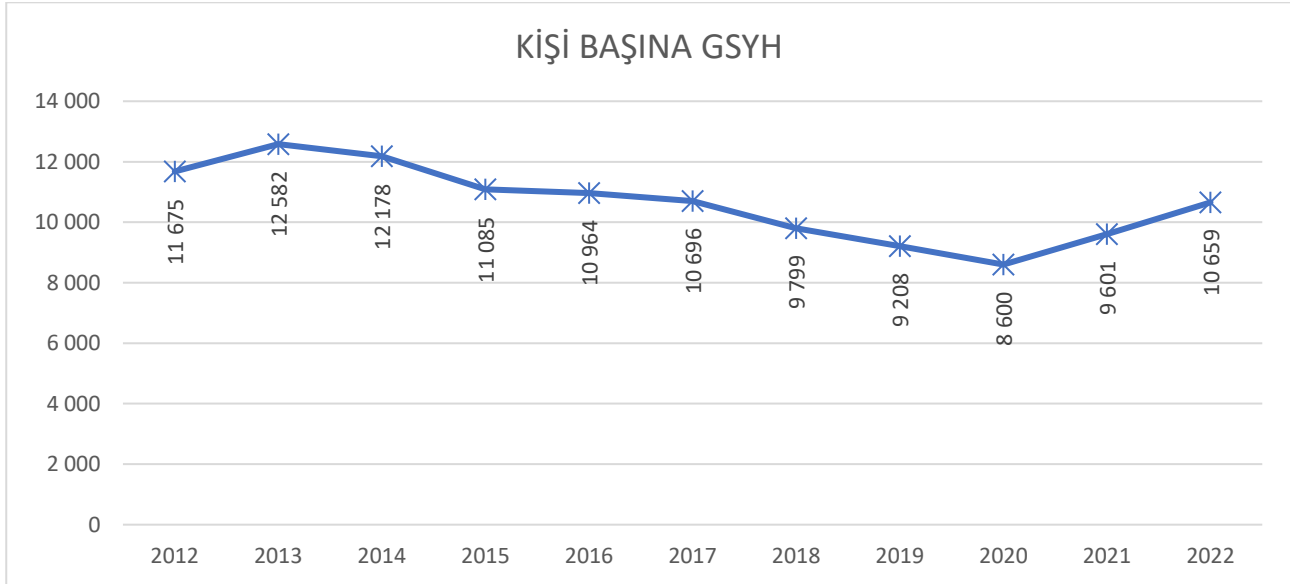
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

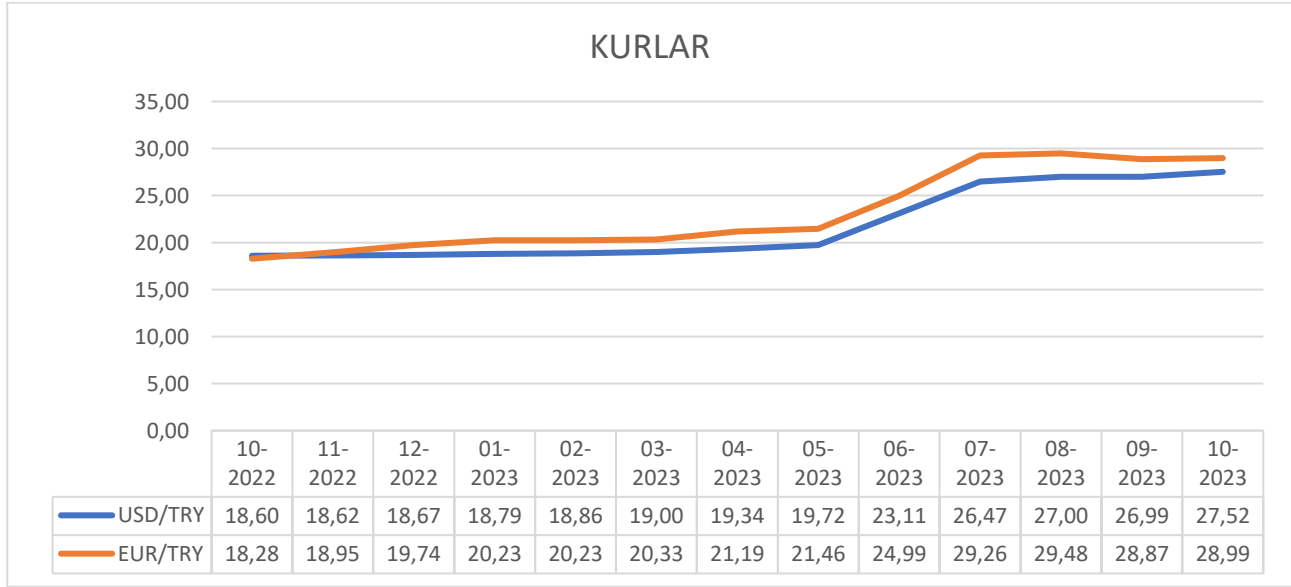


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



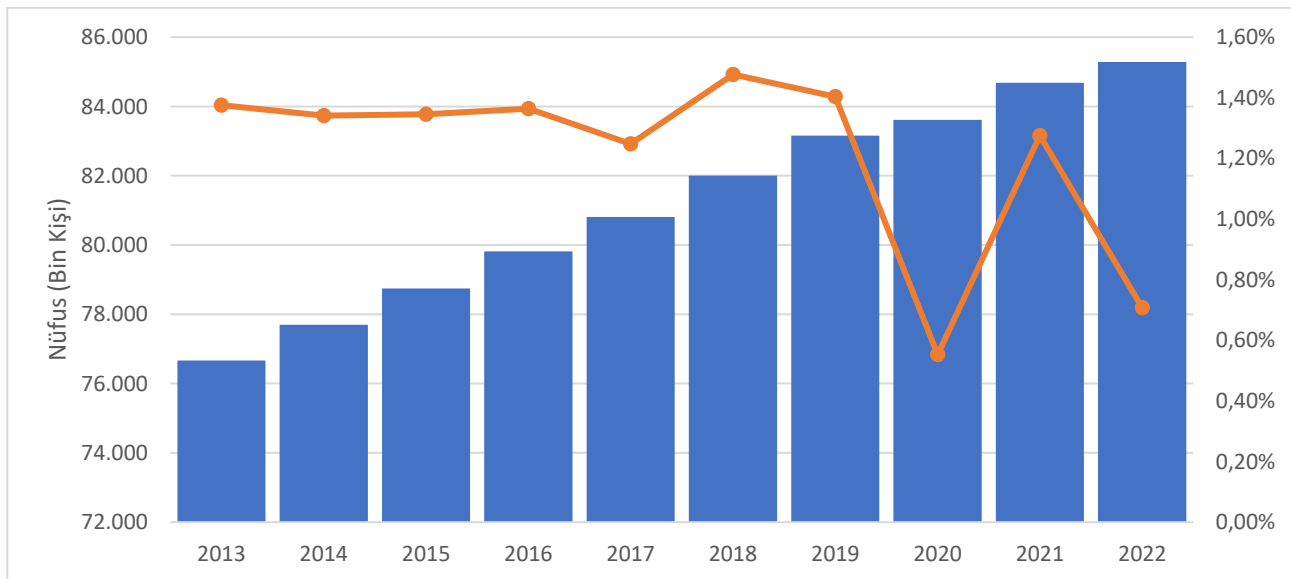
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

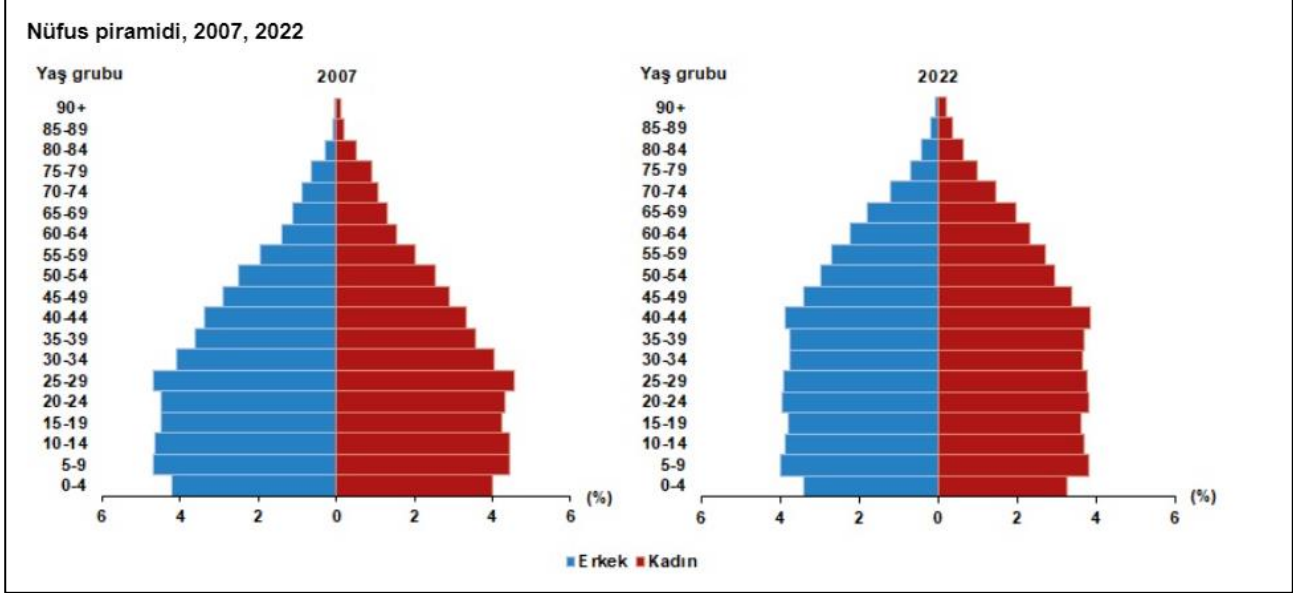


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



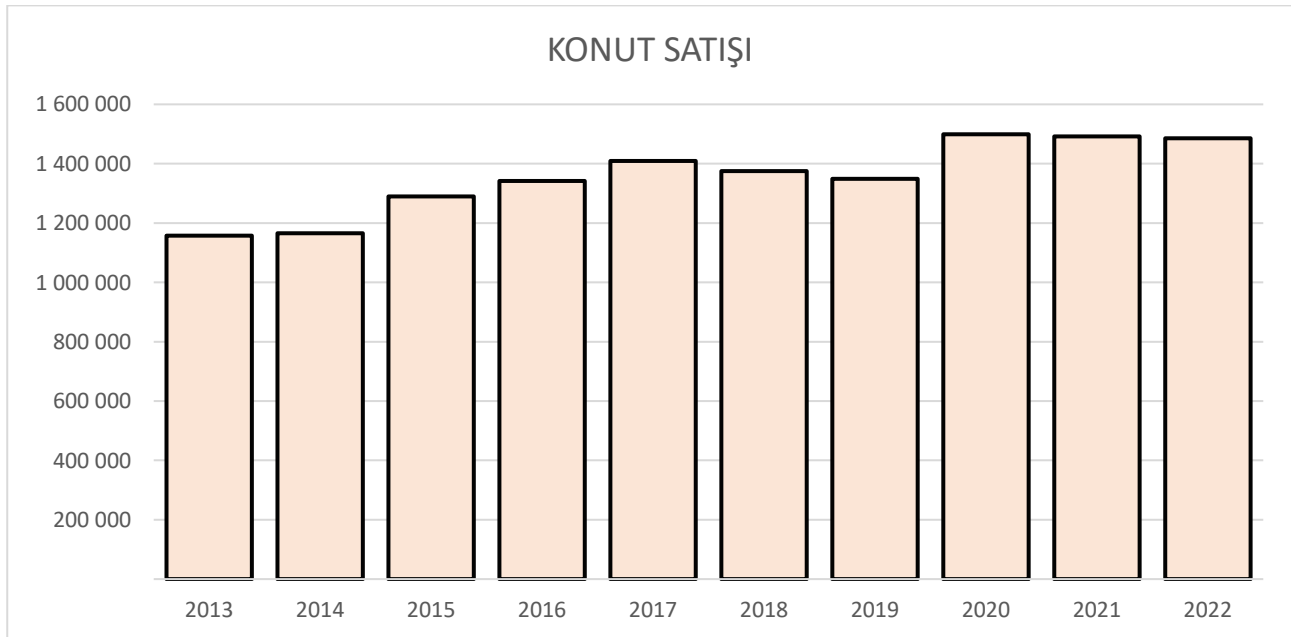
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



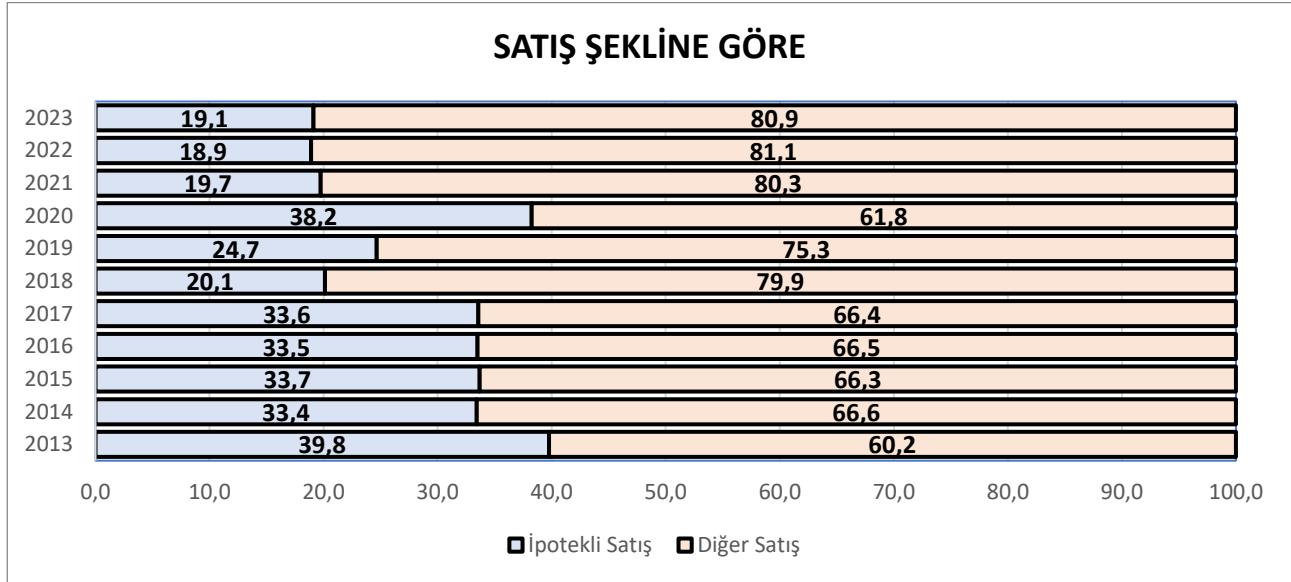
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

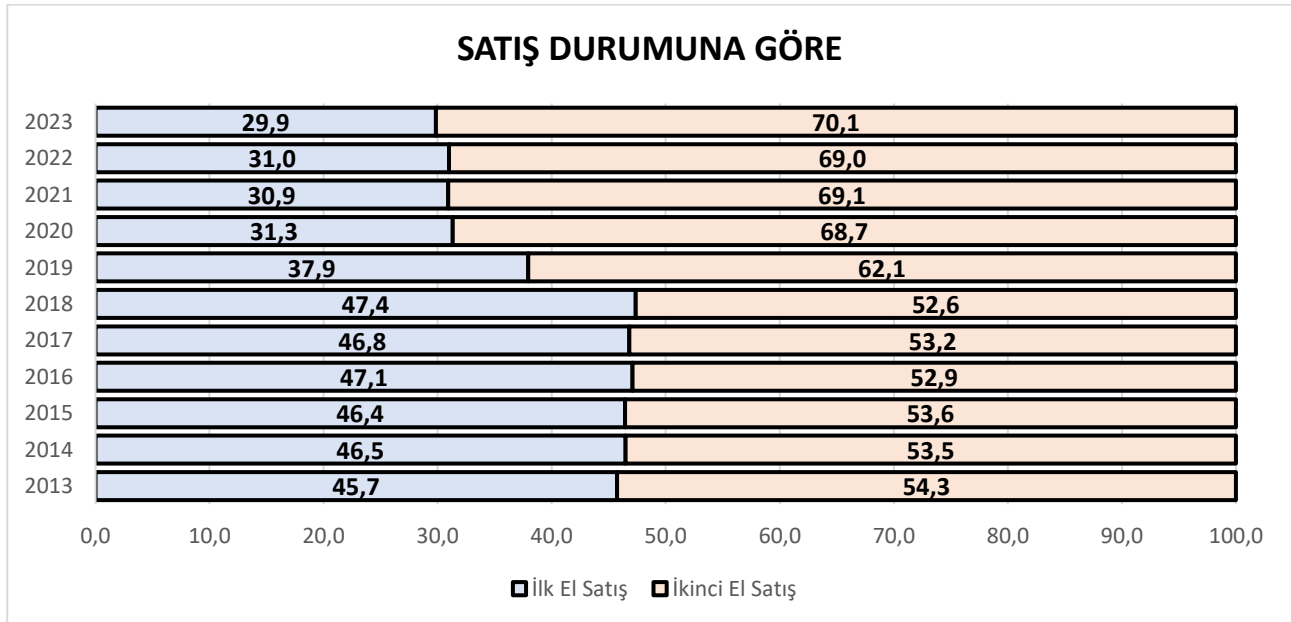
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

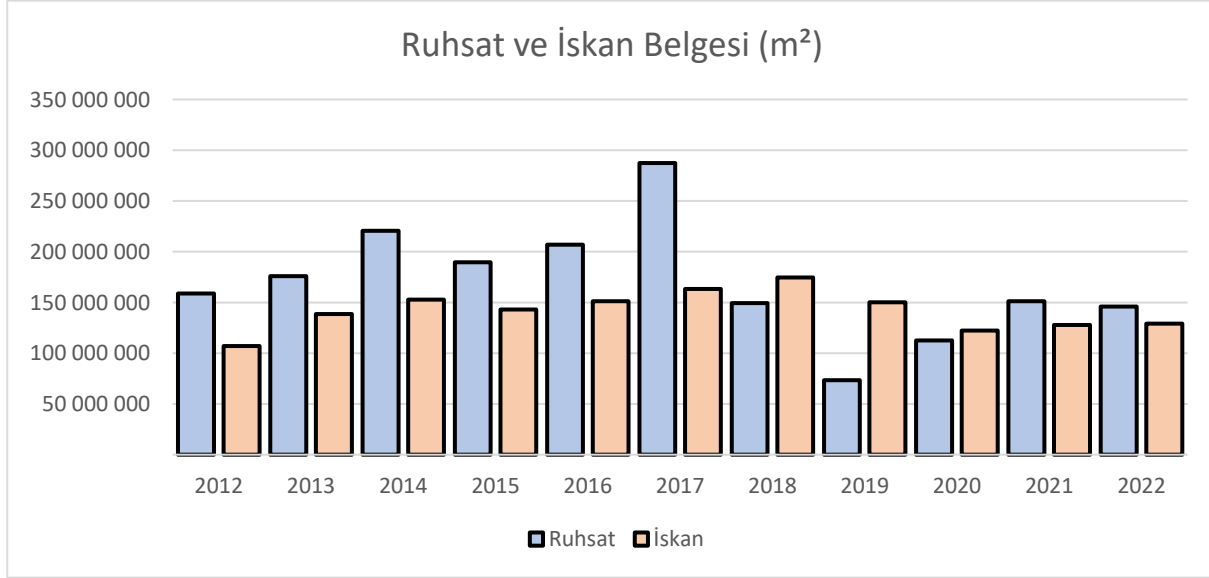


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



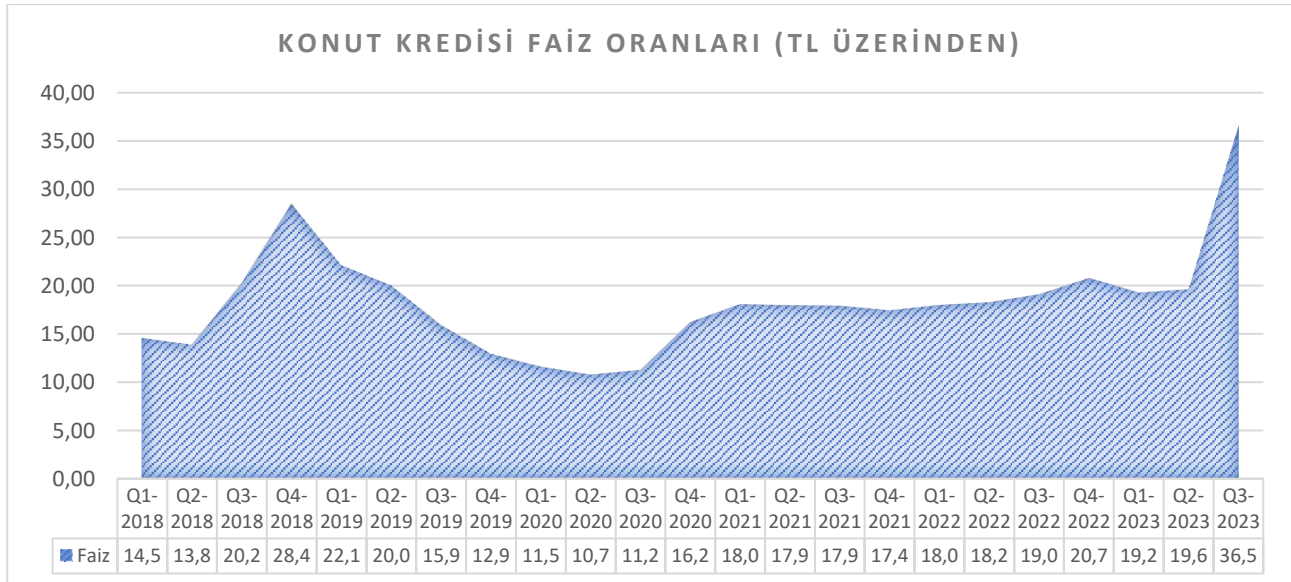
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



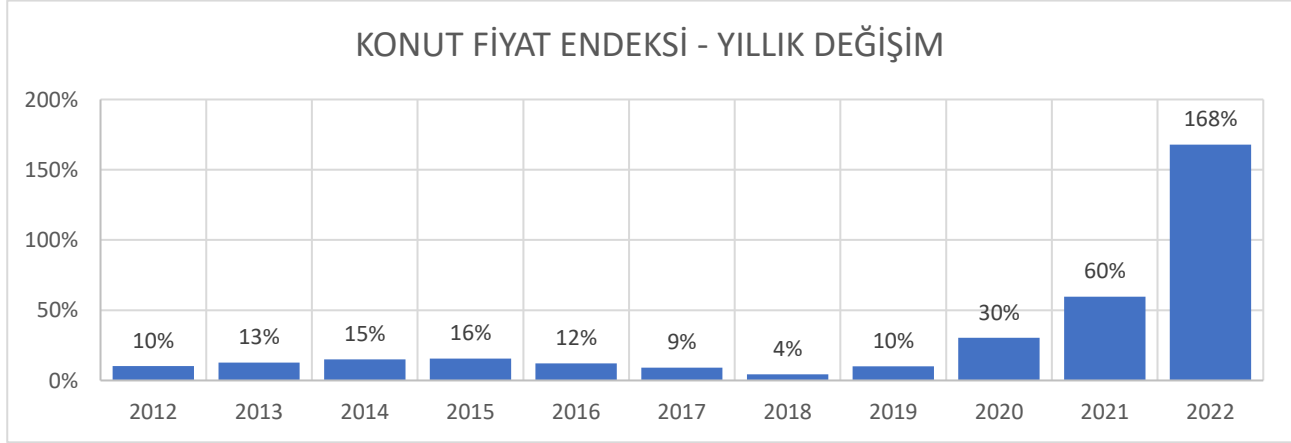
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

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



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara

Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesiyle birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine

bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam,

teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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.

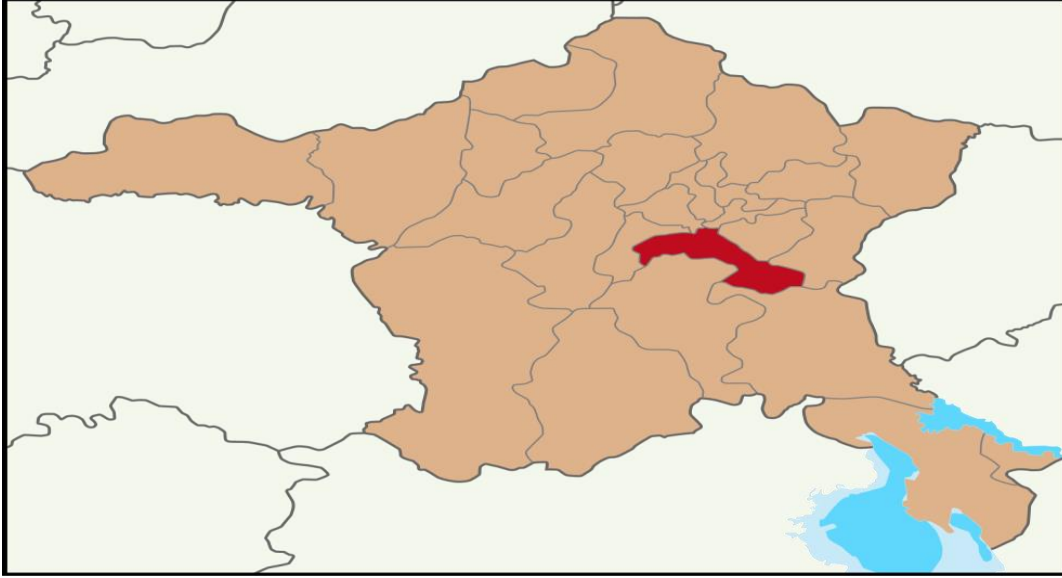
İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

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 bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Küçükçekmece İlçesi



Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeüstü denen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır.

İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

İlçe genelinde 62 İlköğretim okulu, 10 Genel Lise (4 adedi Yabancı Dil Ağırlıklı Lise) 8 Meslek Lisesi, 4 Anadolu Lisesi ve 15 müstakil Anaokulu olmak üzere, toplam 96 adet resmî okul bulunmaktadır. Bunların yanı sıra, ilçede 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Çıraklık Eğitim Merkezi, 1 Sağlık Eğitim Merkezi, 1 Öğretmenevi ve 3 ayrı Kültür Merkezi bulunmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi'ne bağlı Küçükçekmece Belediyesi Gösteri Sanatları Akademisi adında bir sanat akademisi bulunmaktadır. 9 Bilgievi bulunmaktadır.

TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı- Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

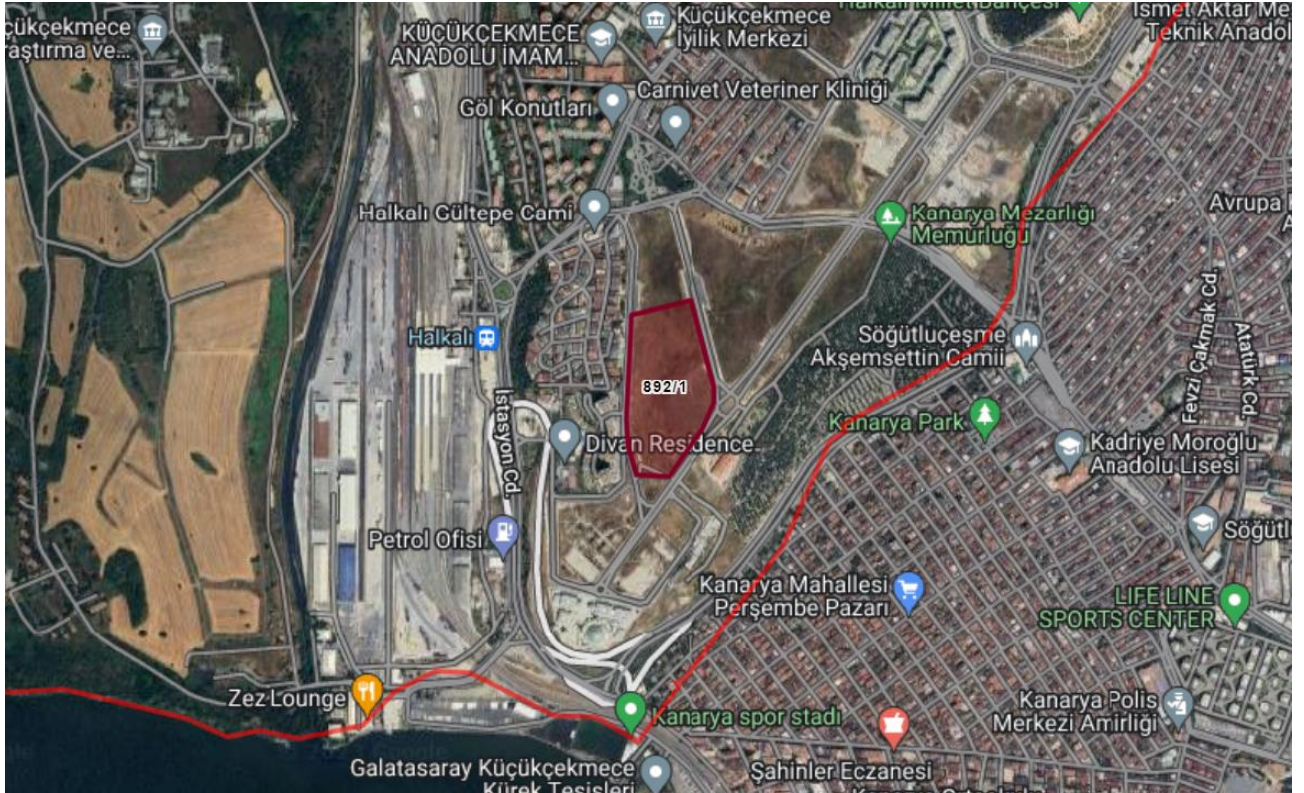
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 892 Ada 1 numaralı parseldir. Taşınmazın konumlu olduğu Halkalı Merkez Mahallesinin güneyinde İnönü ve Söğütlüçeşme Mahalleleri, kuzeyinde Atakent Mahallesi batısında İstasyon Mahallesi ve doğusunda Bağcılar ilçesi bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgeye Halkalı İstasyon caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Turgut Özal Bulvarı'ndan, TCDD Halkalı İstasyonu'na ulaşım Halkalı İstasyon Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Konu taşınmaz, Halkalı: istasyon Caddesi'nin güneyinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Sebahattin Zaim Üniversitesi, Mehmet Akif Ersoy Göğüs Kalp Damar Cerrahisi Eğitim Araştırma Hastanesi, Acıbadem Mehmet Ali Aydınlar Üniversitesi Atakent Hastanesi ve TCDD Halkalı Tren İstasyonu yer almaktadır. Ayrıca yakın çevrede nitelikli konut projeleri ve bos parsel bulunmaktadır.

Parselin konumlu olduğu bölge Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 38 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 37 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 28 km. Avrasya Köprüsü'ne 27 km. ve D100 Karayolu'na 9 km. mesafededir.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

892 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Küçükçekmece
Mahallesi	Halkalı
Zemin No	100315664
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	892
Parsel No	1
Yüzölçümü	56.743,91 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	158/15731
Tarih / Yevmiye No	18/06/2018-22133
Edinme Sebebi	Satış

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Beyan:** Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmaz bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (Tarih: 14/07/2017, Yevmiye: 25229)

****Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 27/02/2018, Yevmiye: - 6964)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Değerleme konusu taşınmazlar, 07/07/2022 tasdik tarihli, Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Plan Notlarında kalmakta olup;

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi 892 ada 1 parsel numaralı değerlemeye konu taşınmaz **ticaret+konut alanı Emsal: 1.60 Yençok Z+11 kat** yapılaşma hakkına sahiptir.

Konu taşınmazların Belediyesinde yapılan incelemede imar planlarında yapılan değişiklikler aşağıda verilmiştir.,

- Eski 808 ada 1 parsel ve 853 ada 6-7-8 nolu parsller, 1/1000 lçekli “Halkalı Revizyon Uygulama İmar Panı ve Plan Tadilatları” planı kapsamında, 808 ada 1 parsel Üniversite Alanı, Teknoloji Geiştirme Bölgesi ve Yol kullanımlarında, 853 ada 6 parsel Üniversite Alanında kalmakta iken bu

plan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi' nin 2019/702 E. Ve 2019/1441 sayılı Kararı ile iptal edimiştir.

- Taşınmazlar, değerlendirme tarihi itibari ile 07.07.2022 tarih onaylı Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Planı kapsamındadırlar.
- **06.02.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11**
- **25.06.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11**
- **07.07.2022 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11**

Plan Davaları:

- İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2018/Es. – 2018/1965 Karar sayılı dava,
15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni 00 Planı Değişikliği, 1/50 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş olup İstanbul BİM 10. İdari Dava Dairesi'nin, 07.03.2018 tarihli bağlantı kararı nedeniyle mahkeme, 19.03.2018 tarihinde dosyanın esasının kapatılarak İstanbul İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir. Dava, İstanbul İdare Mahkemesi'nin 2018/523 E. sayılı dosyasıyla devam etmektedir. 06.04.2018 tarihinde, YD isteminin, 2017/1534 E. sayılı dosyadan bilirkişi raporu alındıktan sonra karar verilmek üzere bekletilmesine karar verilmiş ve 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermesi üzerine Davacı yan, 28.02.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, NİP istinaf talebinin kısmen kabulüne, kararın ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. 15.10.2019 tarihinde, Emlakkonut GYO A.Ş. tarafından YD talepli temyiz yoluna başvurulmuş ve Danıştay 6. Daire, 23.02.2022 tarihinde, temyize konu BİM kararının, 1/1000 ölçekli UİP plan notlarının, 1.6., 1.10. ve 1.11 maddelerine ilişkin kısmı yönünden onanmasına, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın diğer kısımları yönünden bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere, İst. BİM. 4. İDD'ne gönderilmesine karar vermiştir. İSTANBUL BİM. 4. İDD. 2022/1039 Esas ve 2022/1049 K. sayılı kararı ile davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusunun 15.09.2022 tarihinde reddine karar vermiştir. Davacı YAN kararı temyiz etmiş temyize cevap verilmiştir. (Danıştay 6. Dairenin 2022/8637) Hukuki süreç devam etmektedir.
- İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/147 Es. sayılı dava, (TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükşehir Şubesi Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.))
01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil

harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davası olup 29.01.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 18.02.2021 tarihli bilirkişi raporu aleyhe sonuçlanmış olup 10.03.2021 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 21.10.2021 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 10.12.2021 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş, İstanbul BİM 4. İDD, 21.12.2021 tarihinde, YD talebinin reddine, 14.02.2022 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. (Danıştay 6. Daire 2022/3481 E). Süreç devam etmektedir.

- İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2020/437 Es. 2022/765 Karar sayılı dava, (Küçükçekmece Belediye Başkanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davasıdır. Mahkeme YD isteminin reddine karar YD verdi. 28.08.2020 tarihinde davacı tarafın red kararına itiraz etmesi ile İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 30.09.2020 tarihinde itirazın reddine karar vermiştir. Bilirkişi raporu hazırlanmış ve raporun Emlakkonut GYO A.Ş. aleyhine çıkması ile 19.01.2022 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. 19.04.2022 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verdi. 09.06.2022 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş olup 07.07.2022 tarihinde, YD talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. Dava Dairesinin 2022/793 Esas ve 2022/1146 Karar sayılı kararı ile; İstinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf kararını temyiz etmiş, temyiz başvurusuna Emlakkonut GYO tarafından cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.(Danıştay 6. Dairenin 2022/8883 E.) (2020/168)

- İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2020/703 Es. 2022/1667 Karar sayılı dava (T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, 15.09.2020 tarihinde, mahallinde keşif bilirkişi incelemesi yapılmasına, TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar vermiştir. 02.07.2021 tarihinde keşif yapılmış ve 30.07.2021 tarihli bilirkişi raporu firma aleyhine sonuçlanmıştır. Mahkeme, 08.02.2022 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiş. 08.09.2022 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafça istinaf edilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD 2022/1505

Esas ve 2023/195 Karar sayılı karar ile davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. işbu karara karşı davacılar tarafından temyiz yoluna başvurulmamış olup karar kesinleşmiştir.

Plan davaları bilgisi müşteri firma tarafından ibraz edilen belgelerden temin edilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

892 Ada 1 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 56.743,91 m²yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde inşai unsur bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapor konusu parsellerin 18.06.2018 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine tescilleri yapılmış olup hukuki durumundaki son 3 yıllık dönem içindeki değişim 4.4 numaralı başlıkta anlatılmıştır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Tarafımıza ibraz edilen, 07.12.2022 tarih ve 64598 nolu sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmıştır.

Sözleşmenin 4. Maddesine göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 9.540.000.000 TL + KDV (Dokuzmilyarbeşyüzkırmilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %30,00 (Yüzde Otuz) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 2.862.000.000 TL + KDV (İkimilyarsekizyüzaltmışikimilyon Türk Lirası)'ni, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14.

maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %70,00 (Yüzde Yetmiş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 6.678.000.000 TL + KDV (Altı milyara yetmişsekiz milyon Türk Lirası)'dır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde inşai unsur bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmaz için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde inşai unsur bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme tarihinde taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu parsel arsa vasıflı olduğu için Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma unsurunun bulunmadığı gözlenmiş olup üzerlerinin doğal bitki örtüsü ile kaplı olduğu ve herhangi bir ekonomik faaliyet için kullanılmadıkları tespit edilmiştir.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme işlemi 892/1 numaralı boş imar parseli günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parselin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “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” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmaza emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmaz üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

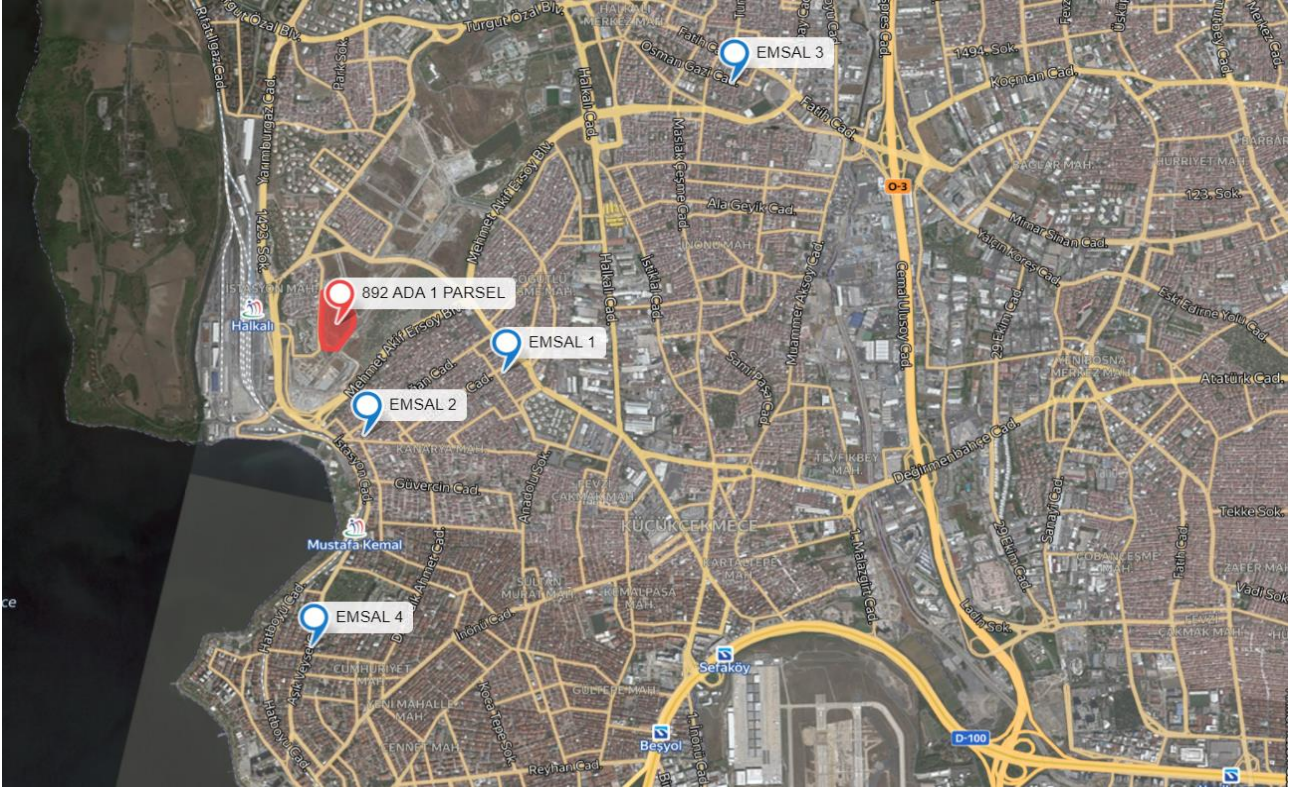
EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	CEESS GLOBAL 0 (532) 544 48 61	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 38.571m ² yüzölçümlü konut alanı, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı paylı 1.350.000.000 ₺’den satılıktır.	1.350.000.000	38.571,00	35.000
2	AKARETLER SİNANPAŞA YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 (532) 132 41 85	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 859,00 m ² yüzölçümlü bitişik nizam konut alanı Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 43.500.000₺’den satılıktır.	43.500.000	859,00	50.640

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
3	SAHİBİNDEN 0 (532) 245 09 11	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 860,00 m ² yüzölçümlü ticaret ve hizmet alanı KAKS; 1,75 Hmax: X+14 Kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı paylı 60.000.000€'den satılıktır.	60.000.000	860,00	69.767
4	TÜRKYAPI GAYRİMENKUL 0 (546) 216 20 36	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 859,00 m ² yüzölçümlü konut alanı Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 35.000.000€'den satılıktır.	35.000.000	859,00	40.745

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	CEESS GLOBAL	AKARETLER SİNANPAŞA YATIRIM DANIŞMANLIĞI	Sahibinden	TÜRKYAPI GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 544 48 61	0 (532) 132 41 85	0 (532) 245 09 11	0 (546) 216 20 36
Satış Fiyatı (TL)	1.350.000.000,00	43.500.000,00	60.000.000,00	35.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.080.000.000,00	34.800.000,00	48.000.000,00	28.000.000,00
Yüzölçümü (m ²)	38.571,00	859,00	860,00	859,00
İmar Durumu	KONUT	BİTİŞİK NİZAM KONUT	TİCARET VE HİZMET	KONUT
	Lejant			
	TAKS	-	-	-
	KAKS	1,60	1,75	-
Hmax	-	3 KAT	Z+14 KAT	3 KAT
Birim Fiyat (TL/m ²)	28.000,31	40.512,22	55.813,95	32.596,04
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	-10%	-20%	0%	0%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Çok küçük	Çok küçük	Çok küçük
Alan Şerefiyesi	0%	-30%	-30%	-30%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Kötü
İmar Şerefiyesi	20%	20%	-20%	20%
Toplam Şerefiye	10%	-30%	-50%	-10%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	30.800,34	28.358,56	27.906,98	29.336,44
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	29.100,58			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmaz araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parselin birim değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **birim değerinin 27.000 ile 31.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.645.573.390,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazın üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki konutların ve ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %35 olduğu bilgisi alınmıştır.

TCMB tarafından yayınlanan konut fiyat endeksi kullanılarak konut fiyat artış oranı tespit edilmiştir. Buna göre İstanbul ilinde 09.2018- 06.2023 tarihleri arasında gerçekleşen ortalama konut fiyat artışı aylık %3,75 (yıllık %45) olarak hesaplanmıştır.

6.4.1.Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

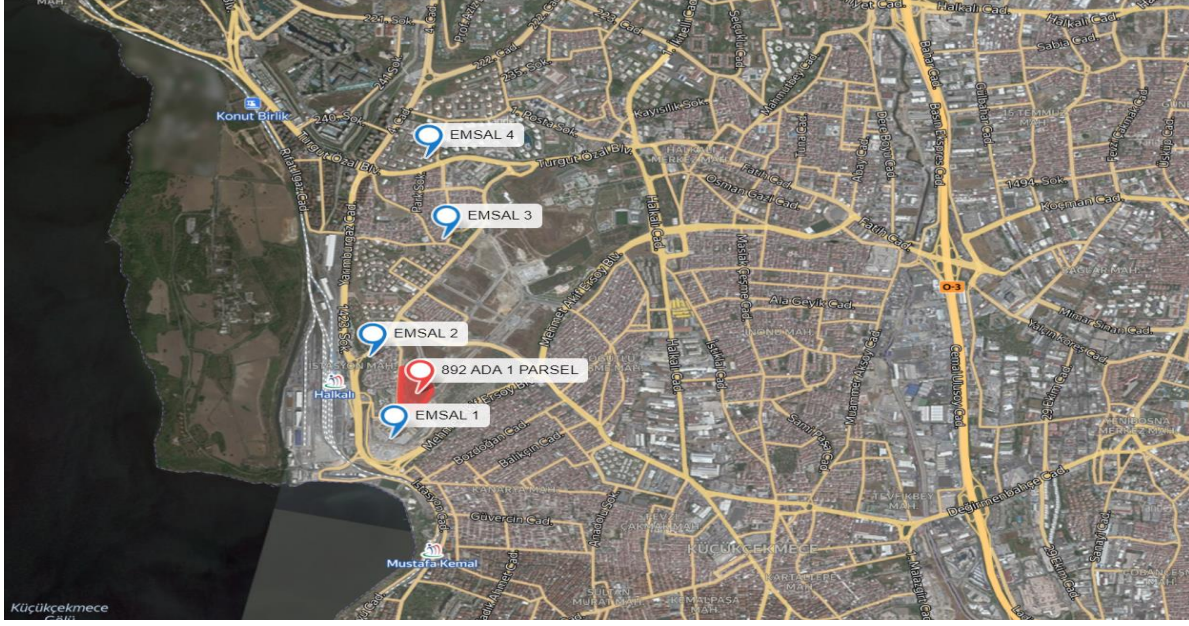
Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parsel üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parsel üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 46.000 ile 56.000 TL/m² arasında olacağı, ticari yapı projesi yapılması durumunda ise değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 103.000 ile 192.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	SPRADON 0 (535) 517 96 28	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 115,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak satılıktır.	14.750.000,00	115,00	128.260
2	ANKA GAYRİMENKUL- REAL ESTATE 0 (555) 997 18 43	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 180,00 m ² yüzölçümlü dükkan pazarlıklı olarak satılıktır.	22.500.000,00	180,00	125.000
3	İSA YAPI VE GAYRİMENKUL 0 (532) 051 93 02	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 346,00 m ² yüzölçümlü dükkan pazarlıklı olarak satılıktır.	32.000.000,00	346,00	92.485
4	POİNT34 GAYRİMENKUL 0 (532) 611 83 36	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 20,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak satılıktır.	1.250.000,00	20,00	62.500

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

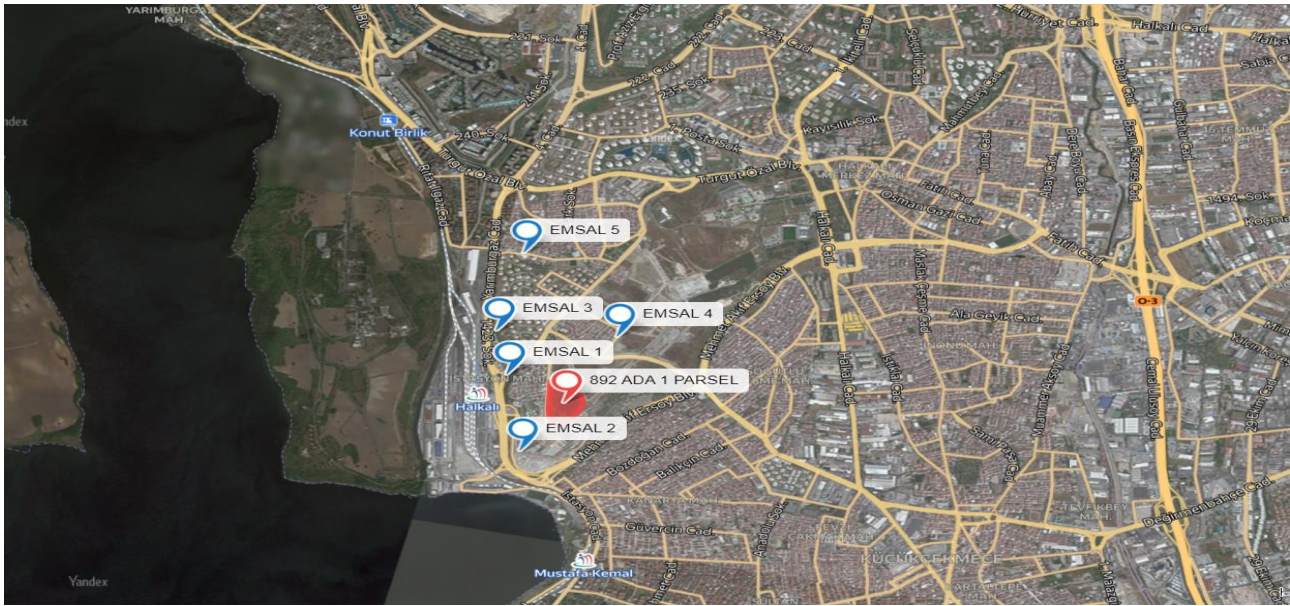
Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		SPRADON	ANKA GAYRİMENKUL-REAL ESTATE	İSA YAPI VE GAYRİMENKUL	POİNT34 GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.		0 (535) 517 96 28	0 (555) 997 18 43	0 (532) 051 93 02	0 (532) 611 83 36
Satış Fiyatı (TL)		14.750.000,00	22.500.000,00	32.000.000,00	1.250.000,00
Pazarlık Oranı		15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		12.537.500,00	19.125.000,00	27.200.000,00	1.062.500,00
Zemin Kat Alanı		50,00	100,00	346,00	10,00
Asma Kat Alanı		0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı		65,00	80,00	0,00	10,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	19,50	24,00	0,00	3,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		115,00	180,00	346,00	20,00
Zemine İndirgenmiş Alan		69,50	124,00	346,00	13,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		109.021,74	106.250,00	78.612,72	53.125,00
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		180.395,68	154.233,87	78.612,72	81.730,77
Konum Karşılaştırması		benzer	benzer	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi		0,00%	0,00%	20,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Büyük	Küçük
Alan Şerefiyesi		0,00%	0,00%	5,00%	-10,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
İç Yapı Şerefiyesi		0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye		0,00%	0,00%	35,00%	20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		109.021,74	106.250,00	106.127,17	63.750,00
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		180.395,68	154.233,87	106.127,17	98.076,92
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		96.287,23			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		134.708,41			

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	PREMAR PARK 0 (531) 354 11 69	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 55,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak satılıktır.	2.550.000	55,00	46.365
2	RADICAL EMLAK 0 (532) 100 74 21	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 55,00 m² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak satılıktır.	2.550.000	55,00	46.365
3	DUYAR GAYRİMENKUL 0 (530) 958 78 92	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 70,00 m² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak satılıktır.	3.900.000	70,00	55.715
4	CENTER EMLAK 0 (532) 410 34 44	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 70,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak satılıktır.	3.295.000	70,00	47.071
5	SAHİBİNDEN 0 (532) 680 35 04	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 100,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak satılıktır.	4.650.000	100,00	46.500

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	PREMAR PARK	RADICAL EMLAK	DUYAR GAYRİMENKUL	CENTER EMLAK	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.	0 (531) 354 11 69	0 (532) 100 74 21	0 (530) 958 78 92	0 (532) 410 34 44	0 (532) 680 35 04
Satış Fiyatı (TL)	2.550.000,00	2.650.000,00	3.900.000,00	3.295.000,00	4.650.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.295.000,00	2.385.000,00	3.510.000,00	2.965.500,00	4.185.000,00
Brüt Alan (m ²)	55,00	55,00	70,00	70,00	100,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	41.727,27	43.363,64	50.142,86	42.364,29	41.850,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	10,00%	10,00%	-5,00%	10,00%	-5,00%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Normal	Normal	Büyük
Alan Şerefiyesi	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Yapı Durumu	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	11-15	11-15	5-10	5-10	1-4
Bina Yaşı Şerefiyesi	12,00%	12,00%	10,00%	10,00%	5,00%
Toplam Şerefiye	17,00%	17,00%	5,00%	20,00%	5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	48.820,91	50.735,45	52.650,00	50.837,14	43.942,50
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	49.397,20				

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

6.4.2.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO’nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP’ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.3.Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde boş arsa değerinin **toplam 1.626.104.245,41 TL** olduğu tespit edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz değerlendirme tarihinde imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %35 olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazın konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %35 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde ortalama **50.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 2 yıl olacağı, fiyat artış oranının %45 olacağı, %40 ilk yıl, %60 ikinci yıl satış yapılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %40'tır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **1.913.063.818,13-TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %10 iskonto edilerek **1.626.104.245,41-TL** hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parselin tamamı için hazırlanmıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir. Proje geliştirme yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan verilen değerleme tarihindeki ekonomik koşulları doğrudan yansıtmasından dolayı sonuçların daha güvenilir olacağına kanaat getirilmiş ve sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerler yazılmıştır.

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

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

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

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

8.4. 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 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Tarafımıza ibraz edilen, 07.12.2022 tarih ve 64598 nolu sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ÖZAK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmıştır.

8.6. 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.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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.’’ gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘Arsa’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 892/1 parsel nolu, ARSA vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile ‘‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazın değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 1.645.573.390,00-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 1.810.130.729,00-TL'dir.

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 14.12.2023: 1 USD = 29.0763 TL'dir

*KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 PARSELLERİN PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ KE-5: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-10: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ