



KOCAELİ İLİ DİLOVASI İLÇESİ ÇERKEŞLİ MAHALLESİ

1 ADET TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-027

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 Kocaeli İli.....	11

3.4.2	Dilovası İlçesi	13
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	14
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	14
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	15
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	15
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	15
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	16
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	16
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	16
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	16
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	16
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	16
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.....	17
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	17
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	17
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	17
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	17
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
5.1.	Pazar Yaklaşımı	18
5.2.	Gelir Yaklaşımı	18
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	18

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
6.1.	Değerleme Yöntemleri	19
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	19
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	20
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	20
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	22
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	22
6.4.1.	Bölgedeki Konut Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	22
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	24
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	25
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	25
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	25
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	25
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	26
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	26
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	26
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	27
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	27
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.....	27
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	27
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.....	28

9. SONUÇ	28
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
9.2. Nihai Değer Takdiri	29
EKLER.....	29

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	15.12.2023 / EMLKKNT-2023-027
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	08.12.2023
Taşınmazın Adresi	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 701 ada 5 Parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Kocaeli ili, Dilovası ilçesi, Çerkeşli Mahallesi, 701 ada 5 Parsel "Arsa" nitelikli taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu 701 ada 5 parsel; Çerkeşli Mahallesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde kısmen Taks: 0,30 Kaks: 0,90 Hmax: 3 kat "Gelişme Konut Alanı" kısmen "Orman" fonksiyonunda kaldığı görülmüştür. 1286 m ² kısmı gelişme konut alanında, 716,66 m ² kısmı Orman Alanında kalmaktadır. 18 uygulaması yapılacağı için yapılaşma izni yoktur.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	3.650.000,00-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	4.015.000,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Aslı YİĞİT (SPK Lisans No: 411416)
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 aşıkır 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, 027 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 08.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli ili, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi, 701 ada 5 parsel sayılı 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 taşınmazların 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 kaydına göre Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi, 701 ada 5 parsel numaralı taşınmazın değerleme çalışması olup, değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî 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; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi, 701 ada 5 parsel sayılı, Arsa nitelikli taşınmaz, 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 değerleme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

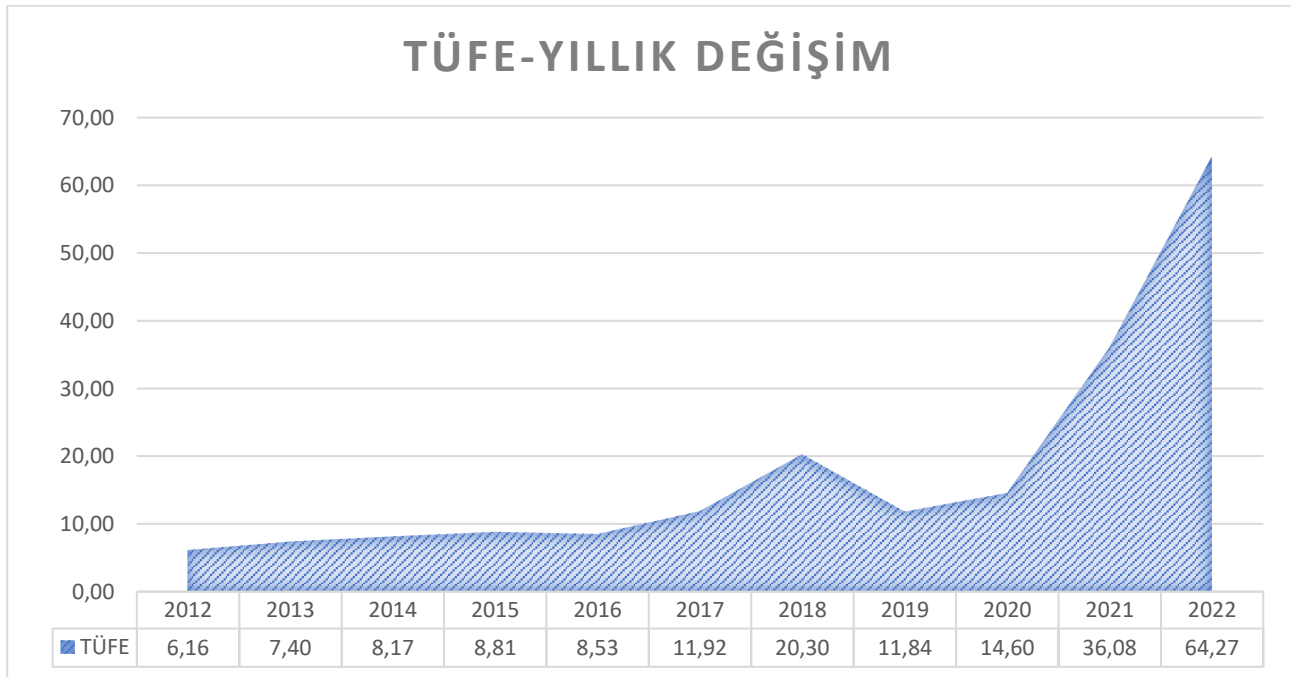
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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.



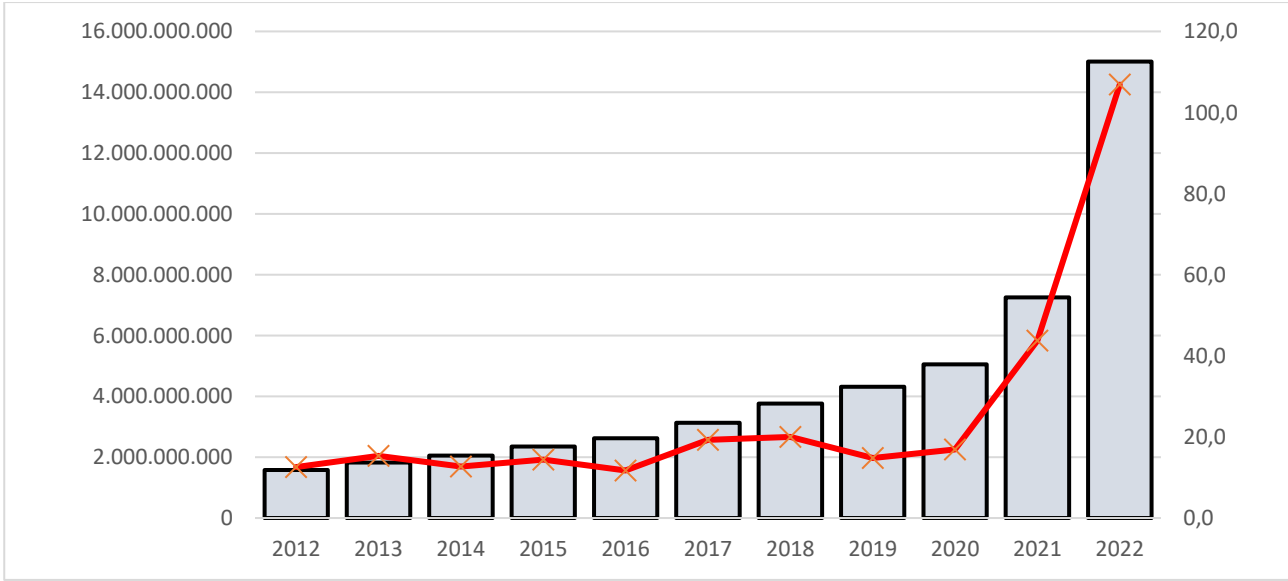
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

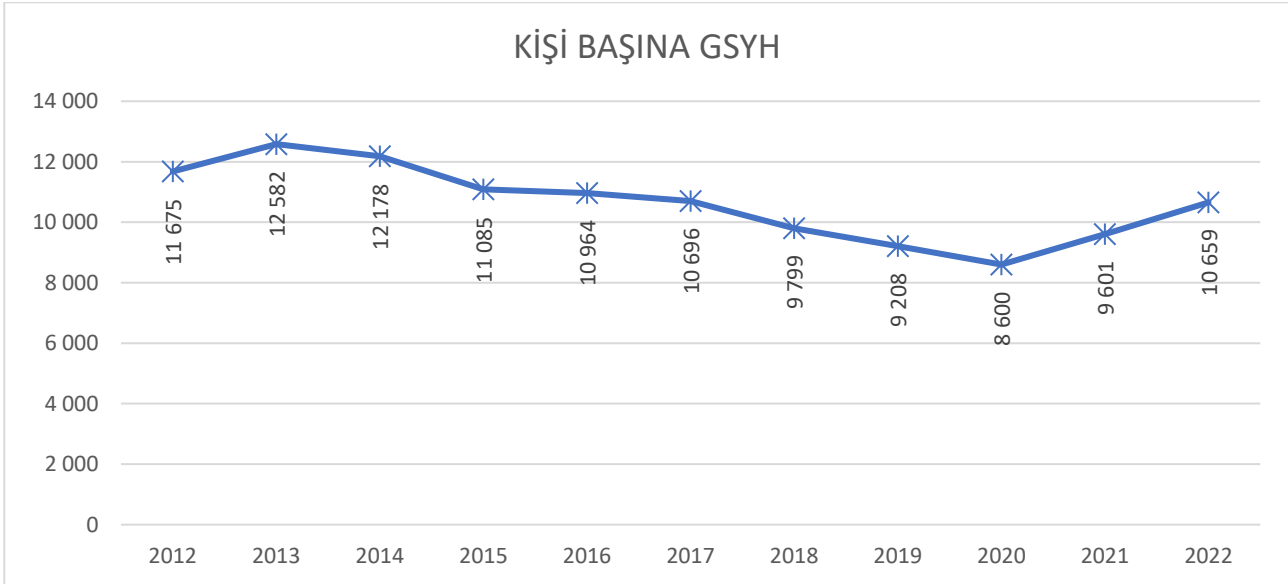
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

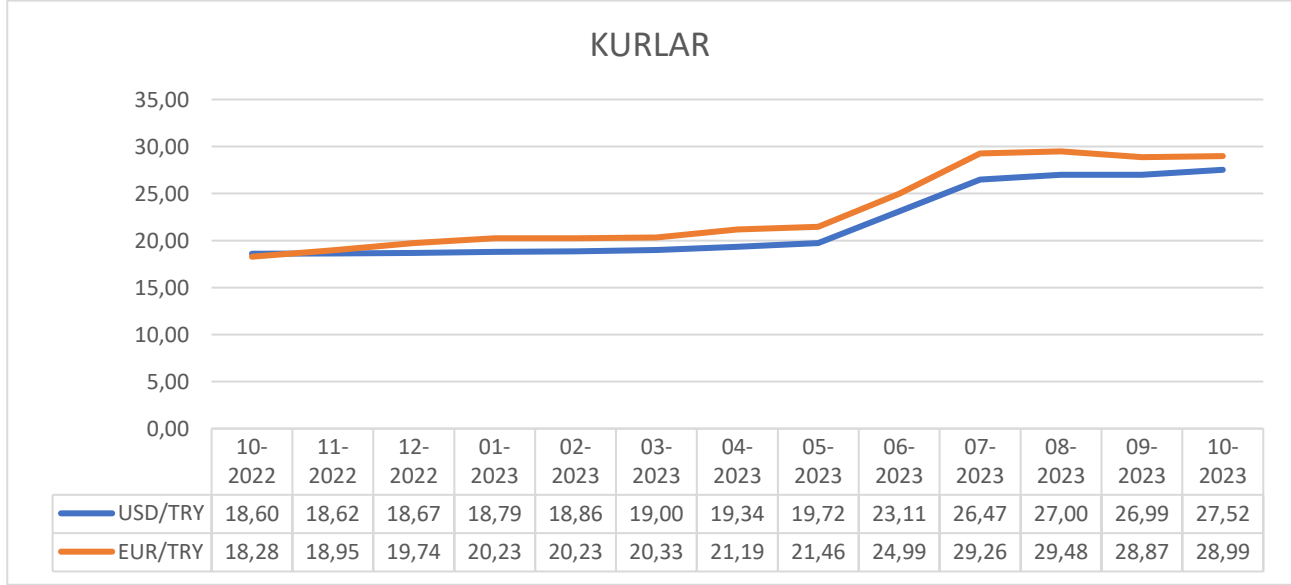


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



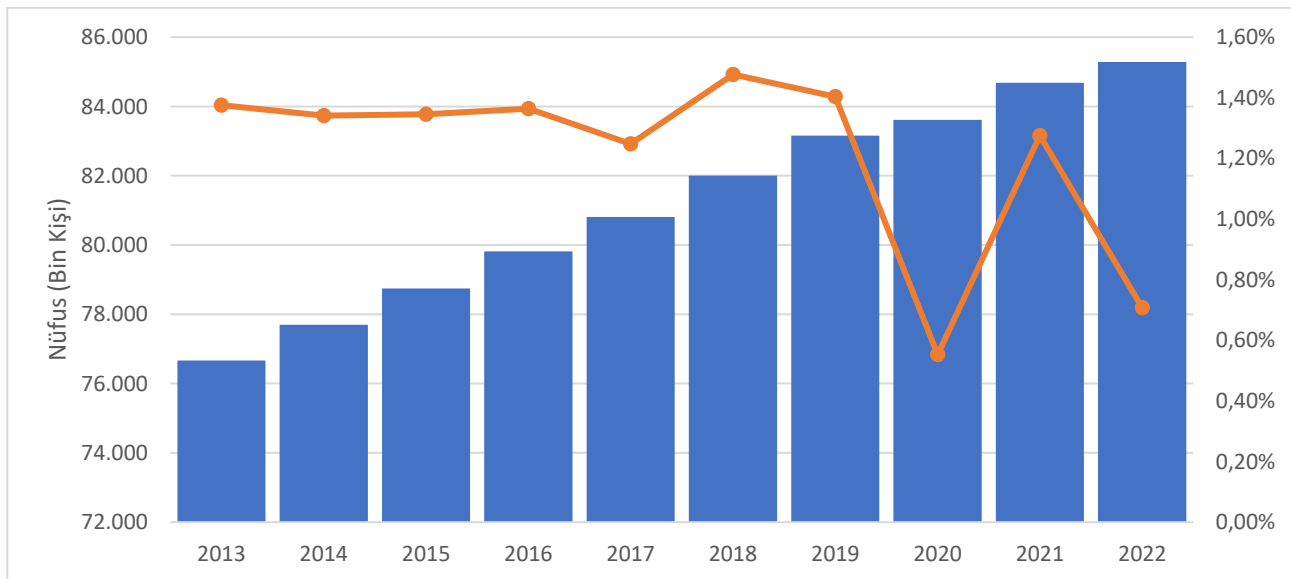
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

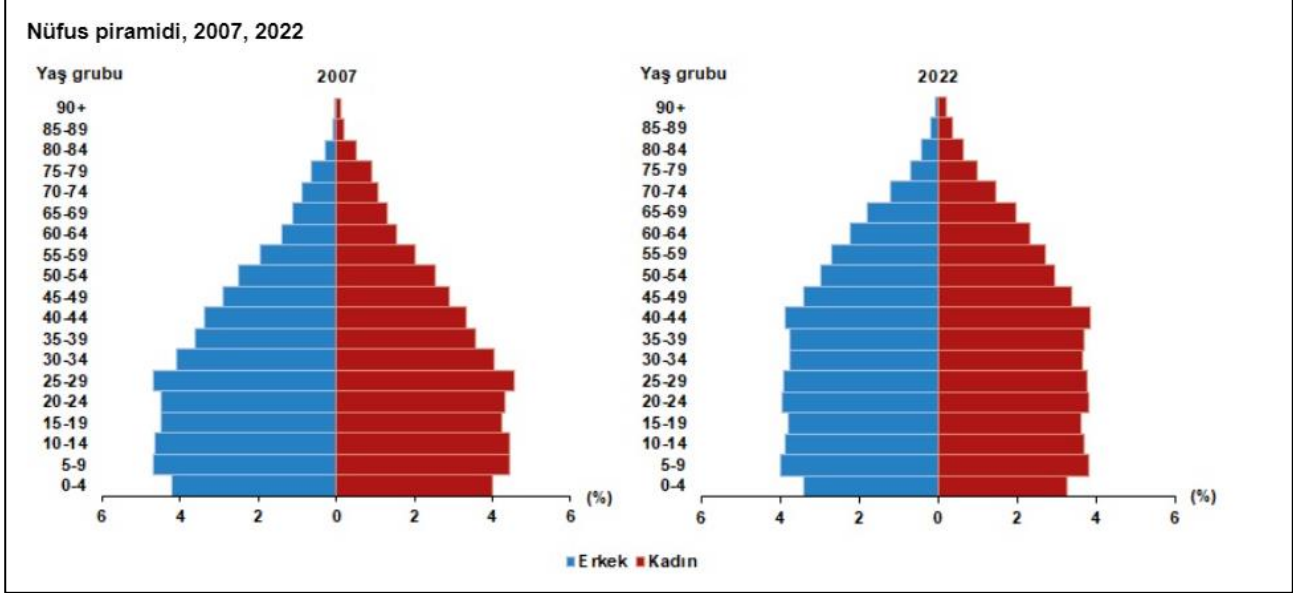


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



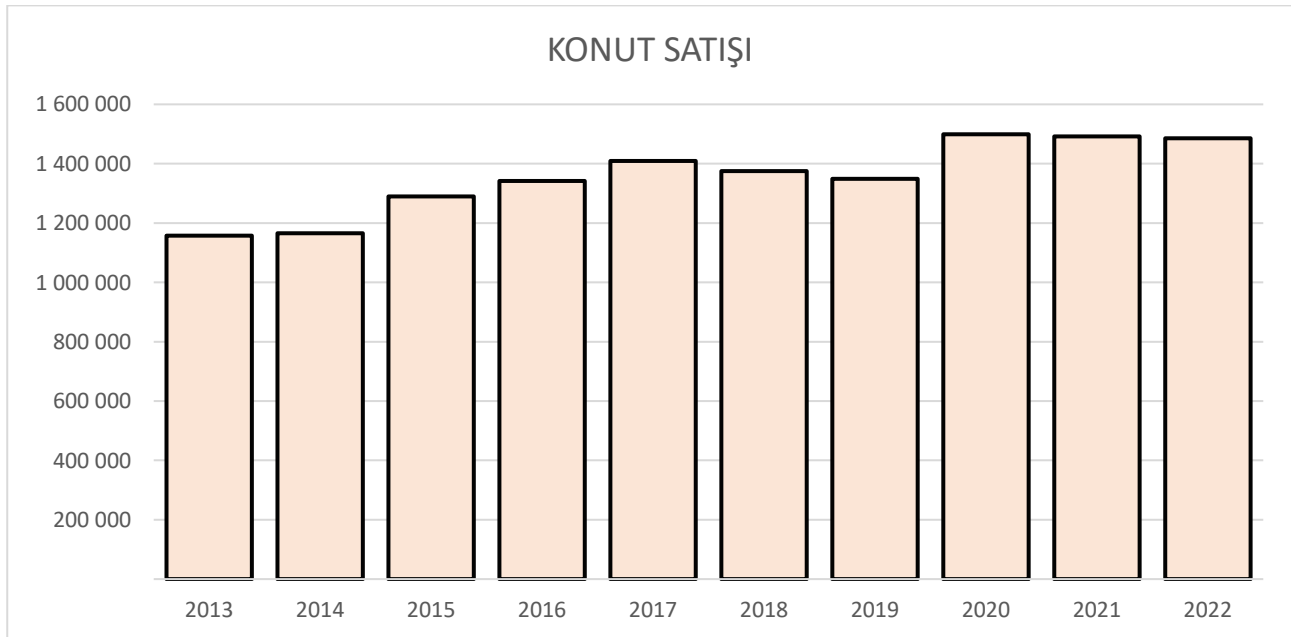
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



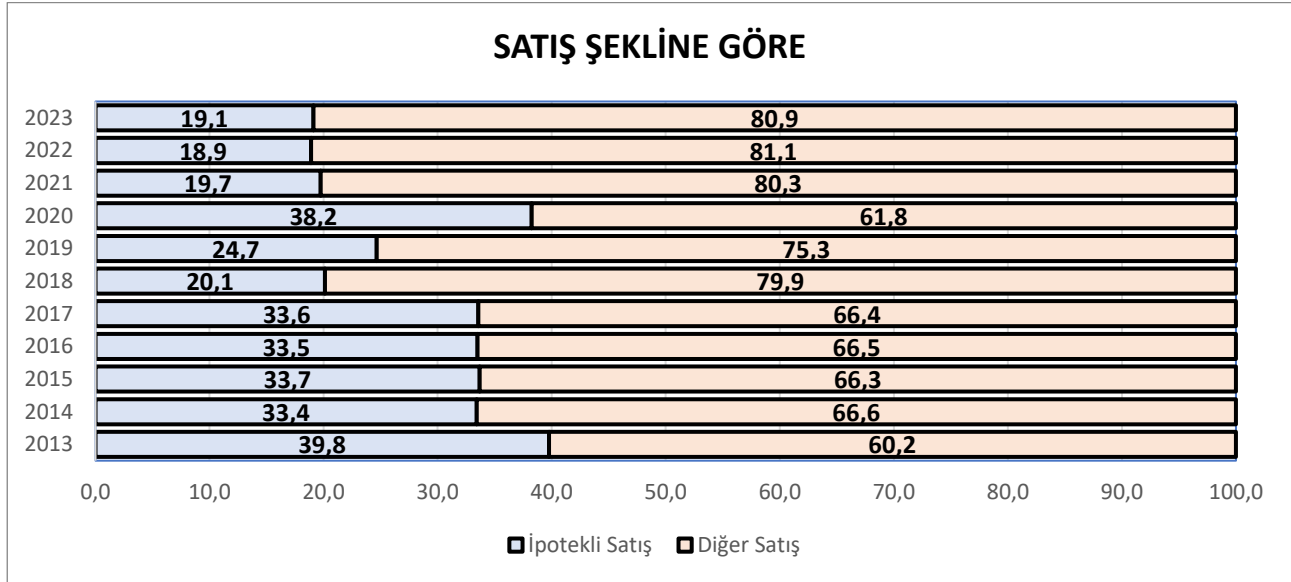
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

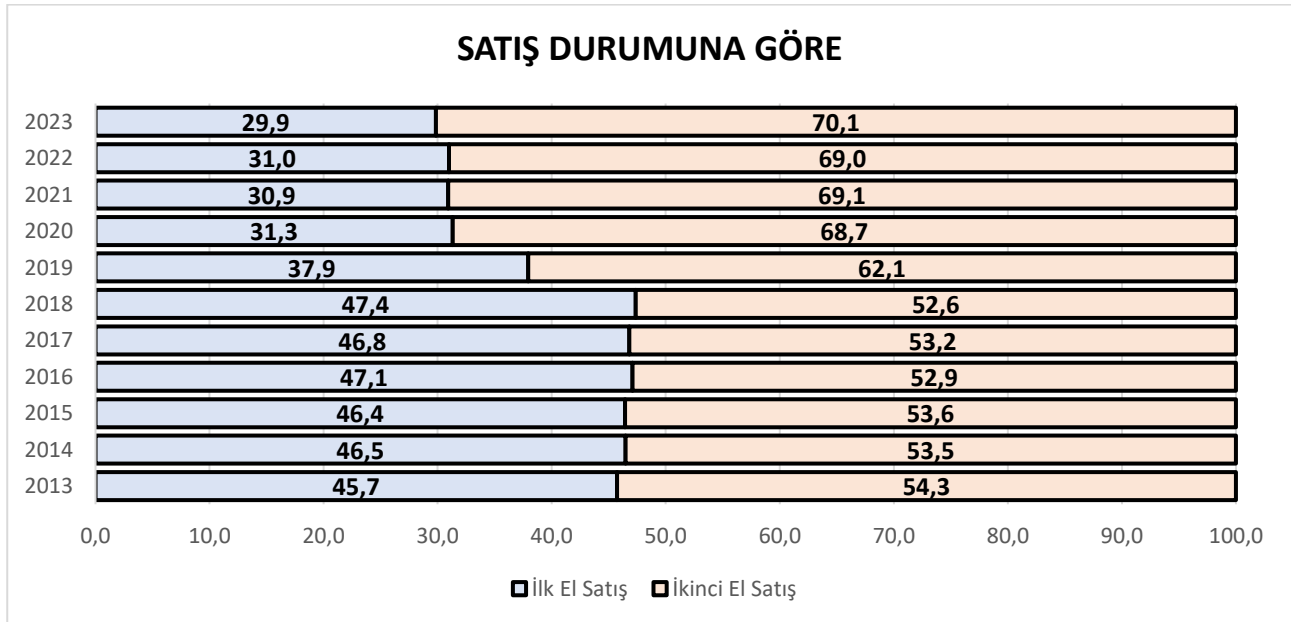
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

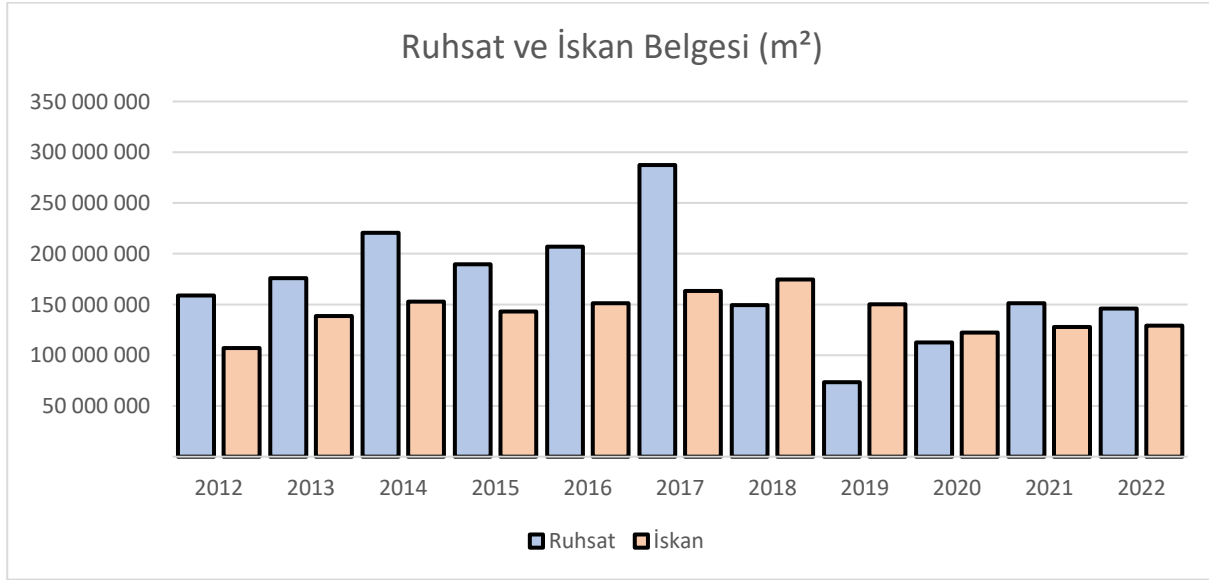


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



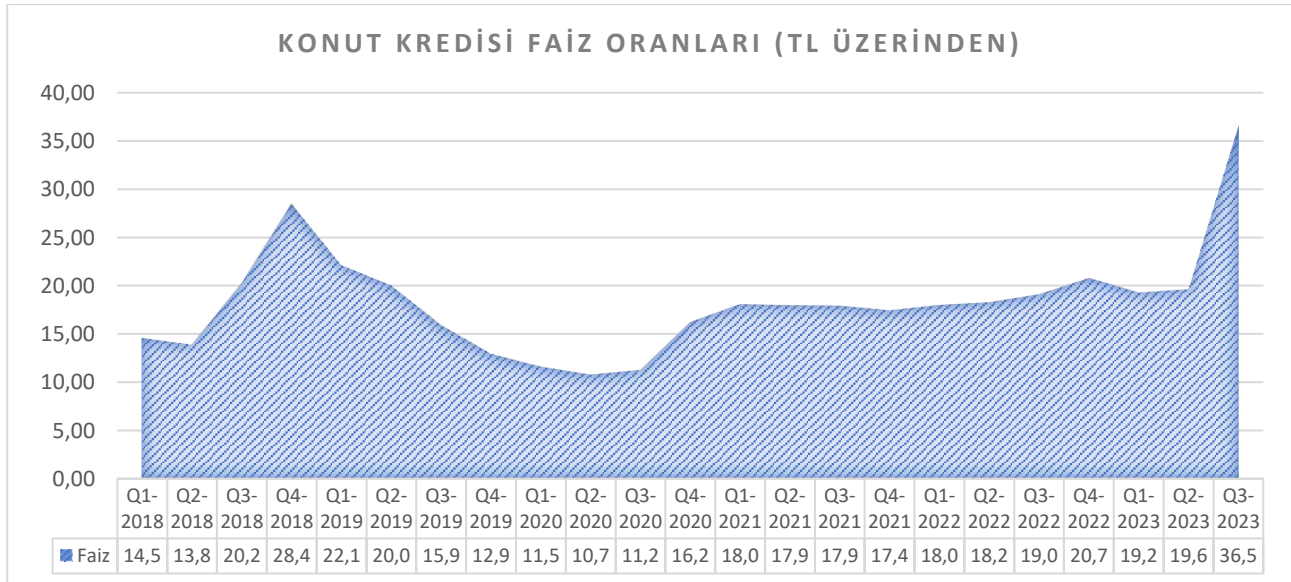
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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.



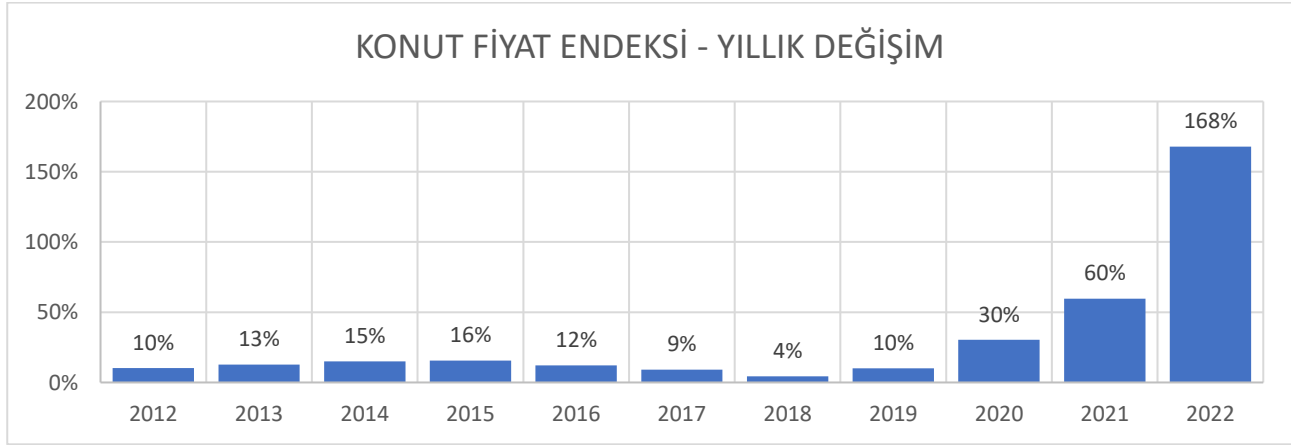
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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 Kocaeli İli

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.



İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. İl'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,623 km² 'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ₺79.254 ile ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69.9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli'de üretilmektedir. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, SEKA parkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gölkaparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

İhracat liginde İstanbul ve Bursa'nın ardından üçüncü sırada yer alan Kocaeli, 2020 yılında 184 ülkeye toplam 12,2 milyar dolarlık ihracat gerçekleştirdi. Birleşik Krallık şehrin en büyük ihracat pazarı olurken otomotiv endüstrisi ve makine endüstrisi gibi sektörler listenin başlarında yer aldı.

Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yazın oranla daha serindir.

İlde 597 okul öncesi, 328 ilkokul, 310 ortaokul, 114'ü genel 98'i meslek ve teknik toplam 212 lise bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Kocaeli Üniversitesi, Gebze Teknik Üniversitesi ve Kocaeli Sağlık ve Teknoloji Üniversitesi'ne de ev sahipliği yapmaktadır.

3.4.2 Dilovası İlçesi



Dilovası Kocaeli'nin bir ilçesi. 2008 yılında çıkan kararla Gebze'den ayrılıp ilçe olmuştur. Kocaeli Yarımadası'nın güney kıyı şeridinde yaklaşık 2000 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur.

Dilovası, adını Dil iskelesi sahilinde, Dil Deresi'nin biriktirmesi ile oluşan, karanın denize doğru yaptığı dil şeklindeki çıkıntıdan almaktadır. Dil İskelesi'nin en önemli özelliği İzmit Körfezi'nin karşı kıyıya en yakın yerinin burada olmasıdır. Hersek burnu ile Dil iskelesi arasındaki deniz mesafesi çok kısa olduğu için Roma, Bizans ve Osmanlı imparatorlukları zamanında önemli yerleşim yeri olan Bursa ve İznik'e en kısa ve hızlı yoldan ulaşım bu noktadan sağlanmıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında trafiği rahatlatmak için Osman Gazi Köprüsü yapılmıştır.

Dilovası, adını Dil iskelesi sahilinde, Dil Deresi'nin biriktirmesi ile oluşan, karanın denize doğru yaptığı dil şeklindeki çıkıntıdan almaktadır. Dil İskelesi'nin en önemli özelliği İzmit Körfezi'nin karşı kıyıya en yakın yerinin burada olmasıdır. Hersek burnu ile Dil iskelesi arasındaki deniz mesafesi çok kısa olduğu için Roma, Bizans ve Osmanlı imparatorlukları zamanında önemli yerleşim yeri olan Bursa ve İznik'e en kısa ve hızlı yoldan ulaşım bu noktadan sağlanmıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında trafiği rahatlatmak için Osman Gazi Köprüsü yapılmıştır.

Dilovası nüfusu 2016 yıl sonu verilene göre 46.933' dür. Bu nüfus, 24.106 erkek ve 22.827 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,36 erkek, %48,64 kadındır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; Çerkeşli Mah, Çerkeşli Yurt Stadı güneydoğu istikametinde konumlu Yurtteri Sokak boyunca güney istikametinde 310 mt devam edilip devamında sağa Yeniköy Sokağına dönülüp 120 mt deva edildikten sonra yolun solunda yoldan 260 mt içerde 701 ada 5 parcele ulaşım sağlanır.



Taşınmazların bulunduğu bölge Konut ve Tarım alanı kısmi olmak koşulu ile Sanayi yapılaşması bakımından yoğun ve gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Kocaeli kentinin gelişmiş olan Sanayi alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu

taşınmazların çevresinde inşaatı devam eden ve boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede; İmes OSB ve Mermerciler OSB bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

701 ADA 5 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	Kocaeli
İlçesi	Dilovası
Mahallesi	Çerkeşli
Zemin No	106623183
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	G23a17c4
Ada No	701
Parsel No	5
Yüzölçümü	2.002,66 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	90/8919
Tarih / Yevmiye No	18.05.2022 / 11287
Edinme Sebebi	Trampa

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Rapora konu taşınmazın tamamı üzerinde;**

Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Dilovası Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 17.10.2023 tarih, E-80318713-622.03-2780417.10.2023E-27804 sayılı ve "İmar Durumu Bilgisi Hk" konulu yazıda;

"Çerkeşli, 701 ada 5 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 15/06/2017 tarih ve 344 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında Konut Alanında kalmakta olup bir kısmı ise 25.000 Ölçekli planlarda ormanda kalmaktadır." Denilmektedir. Yapılan incelemede, "Gelişme Konut Alanında kaldığı ve 719,66 m2 "Orman Alanında kaldığı görülmüştür.

1286 m2 kısmı Gelişme Konut Alanında Kaldığı, Taks: 0,30 Kaks: 0,90 hmax: 3 Kat mt. ön bahçeden 5 mt. yan bahçeden 3 mt. çekme mesafeli olacak şekilde yapılaşma bilgisi olduğu öğrenilmiştir. 18 uygulaması yapılacağı için yapılaşma izni yoktur.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

701 Ada 5 Parsel: Değerleme tarihinde parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz belediyesinde yapılan incelemede herhangi bir dosyaya ulaşılamamıştır.

ARSA nitelikli taşınmaz 2.006,66 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup, %1-3 bir eğime sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir tel çit 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 üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazdır.

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. Taşınmaz değerleme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 18.05.2022 tarihinde 1287 yevmiye numarası ve “Trampa” işlemi ile taşınmazların mülkiyetleri Maliye Hazinesi iken, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazdır.

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

Rapora konu 701 ada 5 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazlar 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 Gerekçirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

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

Rapora konu 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 parseller 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

Rapora konu 701 ada 5 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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 1 adet Arsa nitelikli taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsellerin 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, 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 değerleme 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) değerleme 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 değerleme 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 yöntemidir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların 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 taşınmazlar 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 taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar 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 taşınmazların 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.

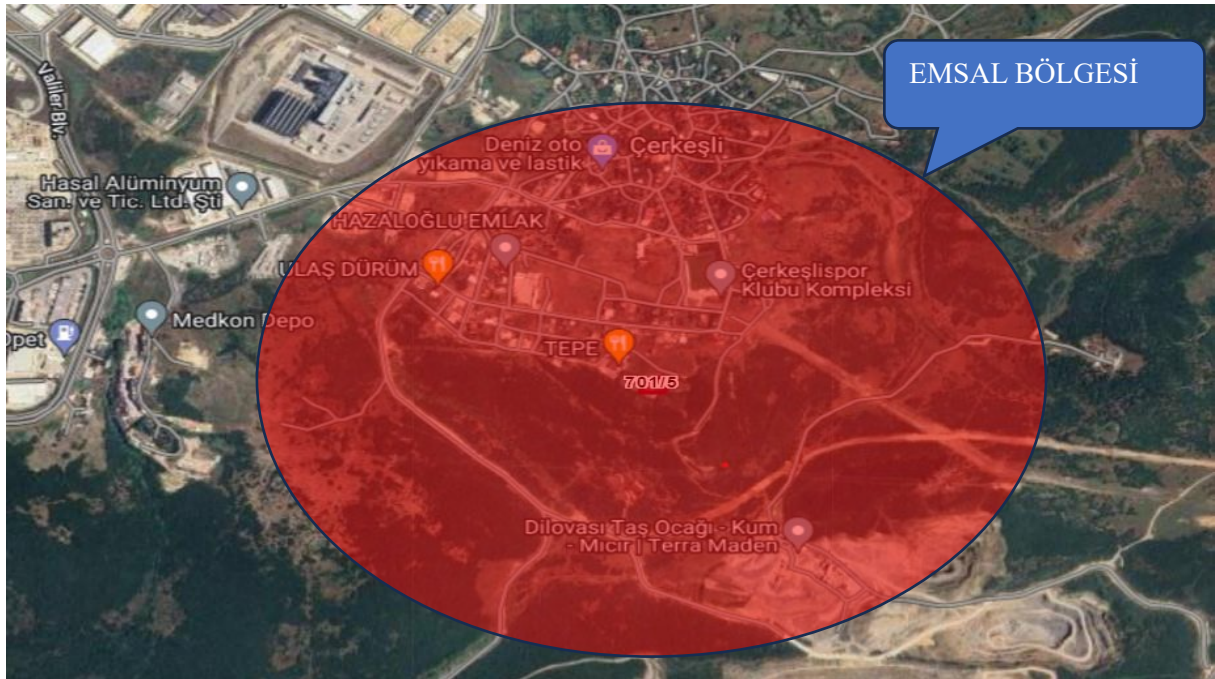
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	BEYAZ EMLAK 0 (532) 234 11 54	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer Taks: 0,40 Kaks: 1,20 Hmax: 9,50 mt, 1503 m2 alanlı arsa 5.000.000 TL ile pazarlıklı satılık. Pazarlıklı fiyatının 4.500.000 TL edeceği düşünülmektedir.	4.500.000	1.503	2.994
2	HAZAR EMLAK 0 (532) 470 94 70	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisinden konum imar durumu ve arsa büyüklüğü beyan edilerek alınan bilgiye göre konu taşınmaz birim değerinin 2.800 TL/m2 olacağı beyan edilmiştir.	2.800	1	2.800
3	ÖLMEZ YATIRIM 0 (530) 953 62 45	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisinden konum imar durumu ve arsa büyüklüğü beyan edilerek alınan bilgiye göre konu taşınmaz birim değerinin 3.000 TL/m2 olacağı beyan edilmiştir.	3.000	1	3.000
4	Güney Ege Gayrimenkul 0 (533) 429 48 90	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı mevkide Yolu olan 503 m2 Alanlı E: 0,10 Hmax: 2 kat yapılaşma izni bulunan Tarla vasıflı taşınmaz 800.000 TL ile pazarlıklı satılık. Taşınmaz pazarlıklı 720.000 TL edeceği düşünülmektedir.	720.000	503	1.431
5	CODWELL BANKER NETA 0 (505) 465 77 80	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı mevkide Yolu olan 2.598 m2 Alanlı E: 0,10 Hmax: 2 kat yapılaşma izni bulunan Tarla vasıflı taşınmaz 7.500.000 TL ile pazarlıklı satılık. Taşınmaz pazarlıklı 6.750.000 TL edeceği düşünülmektedir.	6.750.000	2.598	2.598
6	Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (530) 379 23 12	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer Taks: 0,30 Kaks: 0,90 Hmax: 9,50 mt, 276 m2 alanlı arsa 1.850.000 TL ile pazarlıklı satılık. Pazarlıklı fiyatının 1.665.000 TL edeceği düşünülmektedir. Emsale konu taşınmaz arsa büyüklüğünün çok ufak olması nedeni ile birim fiyatı yüksektir.	1.665.000	276	6.032

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Genel Beyan	Genel Beyan	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	BEYAZ EMLAK	HAZAR EMLAK	ÖLMEZ YATIRIM	Güney Ege Gayrimenkul	CODWELL BANKER NETA	Wen Gayrimenkul A.Ş.
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 234 11 54	0 (532) 470 94 70	0 (530) 953 62 45	0 (533) 429 48 90	0 (505) 465 77 80	0 (530) 379 23 12
Satış Fiyatı (TL)	5.000.000,00	2.800,00	3.000,00	800.000,00	7.500.000,00	1.850.000,00
Pazarlık Oranı	10%	0%	0%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.500.000,00	2.800,00	3.000,00	720.000,00	6.750.000,00	1.665.000,00
Yüzölçümü (m²)	1.053,00	1,00	1,00	503,00	2.598,00	276,00
İmar Durumu	KONUT	KONUT	KONUT	TARLA	TARLA	KONUT
	-	0,40	0,30	0,05	0,05	0,30
	-	1,20	0,90	0,10	0,10	0,90
	-	9,5	3 Kat	2 Kat	2 kat	3 Kat
Birim Fiyat (TL/m²)	4.748,33	2.800,00	3.000,00	1.431,41	2.598,15	6.032,61
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer	Çok İyi
Konum Şerefiyesi	0%	0%	0%	30%	0%	-35%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Benzer	Benzer	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-5%	0%	0%	-5%	-10%	-10%
Geometri ve Topografiye Karşılaştırması	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Geometri ve Topografiye Şerefiyesi	-10%	-10%	0%	0%	0%	-10%
Tapu Durumu	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Müstakil	Hisseli	Müstakil
Tapu Durumu Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	-15%	0%
İmar Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	Kötü	Kötü	Benzer
İmar Şerefiyesi	-20%	-10%	-10%	60%	30%	0%
Toplam Şerefiye	-35%	-20%	-10%	85%	-20%	-20%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	3.086,41	2.240,00	2.700,00	2.648,11	2.728,06	2.714,67
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	2.686,21					

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsalleri Gösterir Uydu Görüntüsü**

6.3.2.Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **Konut alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 2.250 ile 3.100 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu 701 ada 5 parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **piyasa değeri 3.650.000,000 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazların üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki konutların 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 %30 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 Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyükleri vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 10.000 ile 12.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

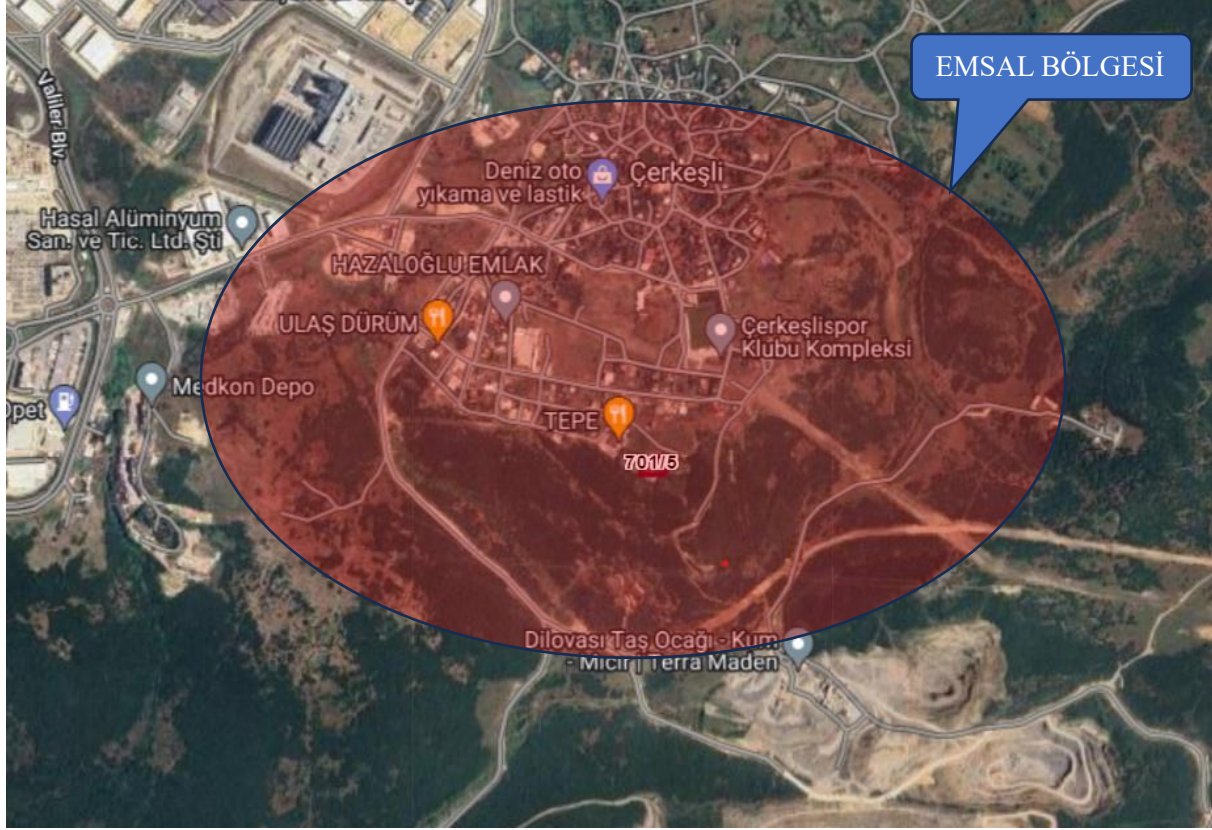
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerin Açıklama Tablosu**

NO	İlgili İletişim Bilgileri	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (530) 379 23 12	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapıda son katta 170 m2 alanlı 3+1 olarak beyan edilen 145 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.465.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık.	1.465.000	145	10.103,44
2	Bilal Yıldız 0 (543) 885 88 59	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapıda zemin katta 140 m2 alanlı 3+1 olarak beyan edilen mesken 1.650.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık.	1.650.000	140	11.785,71
3	KADIGİL GAYRİMEN KUL 0 (533) 080 99 30	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni yapıda zemin katta 140 m2 alanlı 3+1 olarak beyan edilen mesken 1.850.000 TL bedel ile pazarlıklı satılık.	1.850.000	140	13.214,28
4	Nazlıcan Beylice 0 (542 541 39 11)	Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisinden konum edilerek alınan bilgiye göre konu taşınmaz bulunduğu bölgede konut birim değerinin 12.000 TL/m2 olacağı beyan edilmiştir.	12.000	1	12.000

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Beyan
İlan Veren Kurum/Kişi	Wen Gayrimenkul A.Ş.	Bilal Yıldız	KADIGİL GAYRİMENKUL	Nazlıcan Beylice
İlana Veren Tel. No.	0 (530) 379 23 12	0 (543) 885 88 59	0 (533) 080 99 30	0 (542 541 39 11)
Satış Fiyatı (TL)	1.465.000,00	1.650.000,00	1.850.000,00	12.000,00
Pazarlık Oranı	3%	3%	3%	0%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.421.050,00	1.600.500,00	1.794.500,00	12.000,00
Brüt Alan (m²)	170,00	140,00	140,00	1,00
Birim Fiyat (TL/m²)	8.359,12	11.432,14	12.817,86	12.000,00
Tip Karşılaştırması	Daire	Daire	Daire	Daire
Tip Şerefiyesi	25%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	son kat	Zemin	Zemin	Zemin
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	16-20	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	25,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	10.448,90	11.432,14	11.536,07	12.000,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	11.354,28			

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsalleri Gösterir Uydur 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

β : 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 3.537.713,21 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. Taşınmazın 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 %30 olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların 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, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %25 inşaat yapılabileceği ve değerleme tarihinde ortalama **10.000 ile 12.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 1 yıl olacağı, fiyat artış oranının %45 olacağı, %100 ilk yıl satış yapılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %40'tır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **3.930.792,45 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 %30 iskonto edilerek **3.537.713,21 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 taşınmazların 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 değerlendirme tarihindeki ekonomik koşulları doğrudan yansıtmasından dolayı sonuçların daha güvenilir olacağına kanaat getirilmiş ve sonuç bölümüne taşınmazlar 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

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

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 gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (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 Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Arsa vasıflı taşınmazların 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 Tebliği” 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 gayrimenkulün 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 gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. 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 701 ada 5 Parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 3.650.000,00-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Piyasa Değeri: 4.015.000,00-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
Aslı YİĞİT Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 411614	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
- ❖ EK-5: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ