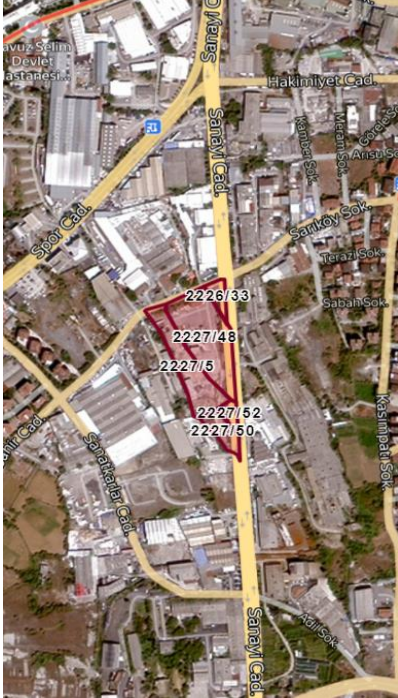




İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİ ÇAVUŞOĞLU ve ESENTEPE MAHALLESİNDE YER ALAN 11 ADET TAŞINMAZIN GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-012

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	i
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	ii
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	ii
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	6
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	9
3.3.3. Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4. Konut Fiyat Endeksi.....	10
3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1. İstanbul İli	11



3.4.2. Kartal İlçesi.....	14
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16
4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	16
4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	19
4.5. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	20
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.....	22
4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde, Hukuki Durumunda ve İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	22
4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	22
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.....	23
4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	23
4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	23
4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	23
4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	23
4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme 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	23
4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	23
5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
5.1. Pazar Yaklaşımı	24
5.2. Gelir Yaklaşımı	24
5.3. Maliyet Yaklaşımı	24
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25

6.1.	Değerleme Yöntemleri	25
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	25
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	25
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	26
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	27
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	28
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	35
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	35
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	35
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.....	36

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
9.2.	Nihai Değer Takdiri.....	37
EKLER.....		37

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	15.12.2023 / EMLKKNT-2023-012
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 resmi 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 Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parsel, Esentepe Mahallesi 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel; “Kısmen Park alanı, 720 ada 34 parsel; “Park Alanı”, 2226 ada 33 parsel; “Refüj Alanı”, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel, 2227 ada 52 parsel; “Belediye Hizmet Alanı”, Esentepe mahallesi 12710 ada 2 parsel; “Özel Eğitim Alanı” ve 12713 ada 2 parsel; “Konut+Ticaret Alanı imarlıdır.
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel; “Kısmen Park alanı, 720 ada 34 parsel; “Park Alanı”, 2226 ada 33 parsel; “Refüj Alanı”, 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 parsel, 2227 ada 52 parsel; “Belediye Hizmet Alanı”, Esentepe mahallesi 12710 ada 2 parsel; “Özel Eğitim Alanı” ve 12713 ada 2 parsel; “Konut+Ticaret E:1.80 Hmax:Z+9 Kat” nitelikli arsalar yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	509.729.520,00- TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	560.702.472,00- TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla EKGYO A.Ş. Payına Düşen KDV Hariç Toplam Değeri	187.016.145,00-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla EKGYO A.Ş. Payına Düşen KDV Dahil Toplam Değeri	205.717.759,50-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 olduğu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın 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 14.12.2023 tarihli, 012 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 Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parsel, Esentepe Mahallesi 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel numaralı taşınmazların 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 resmi 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 İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parsel, Esentepe Mahallesi, 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel numaralı taşınmazların 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, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parsel, Esentepe Mahallesi, 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel nolu taşınmazların 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

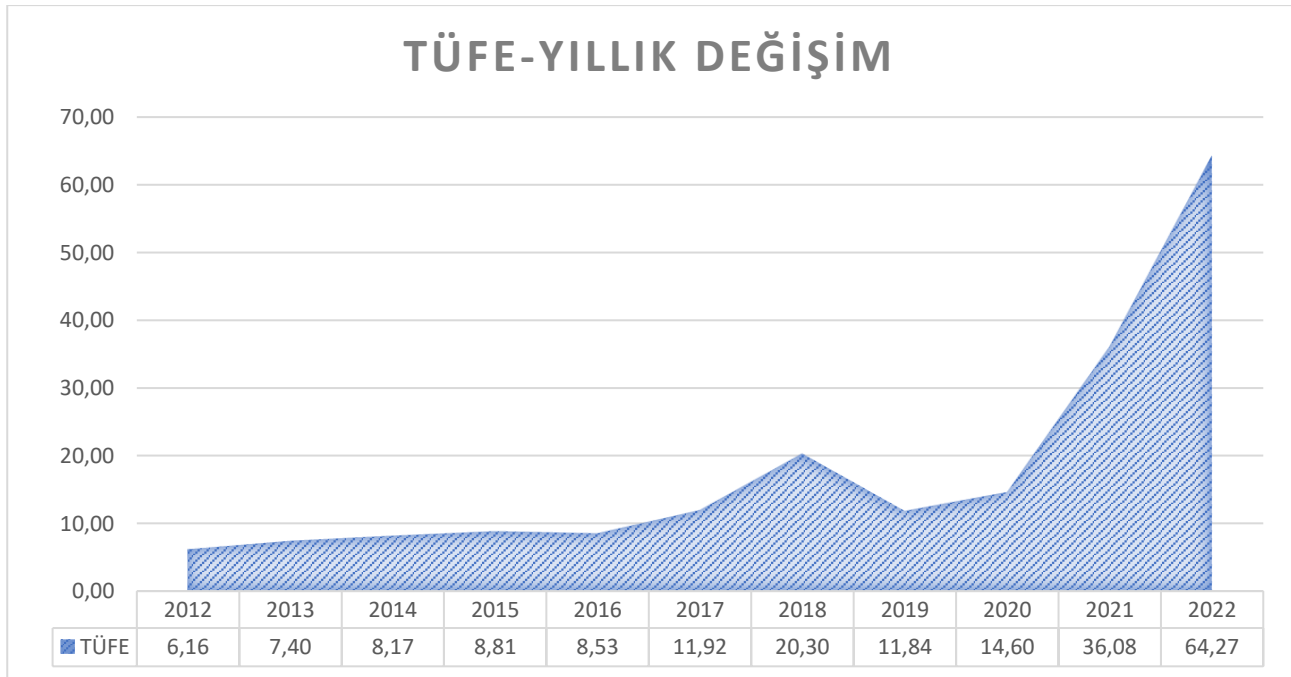
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

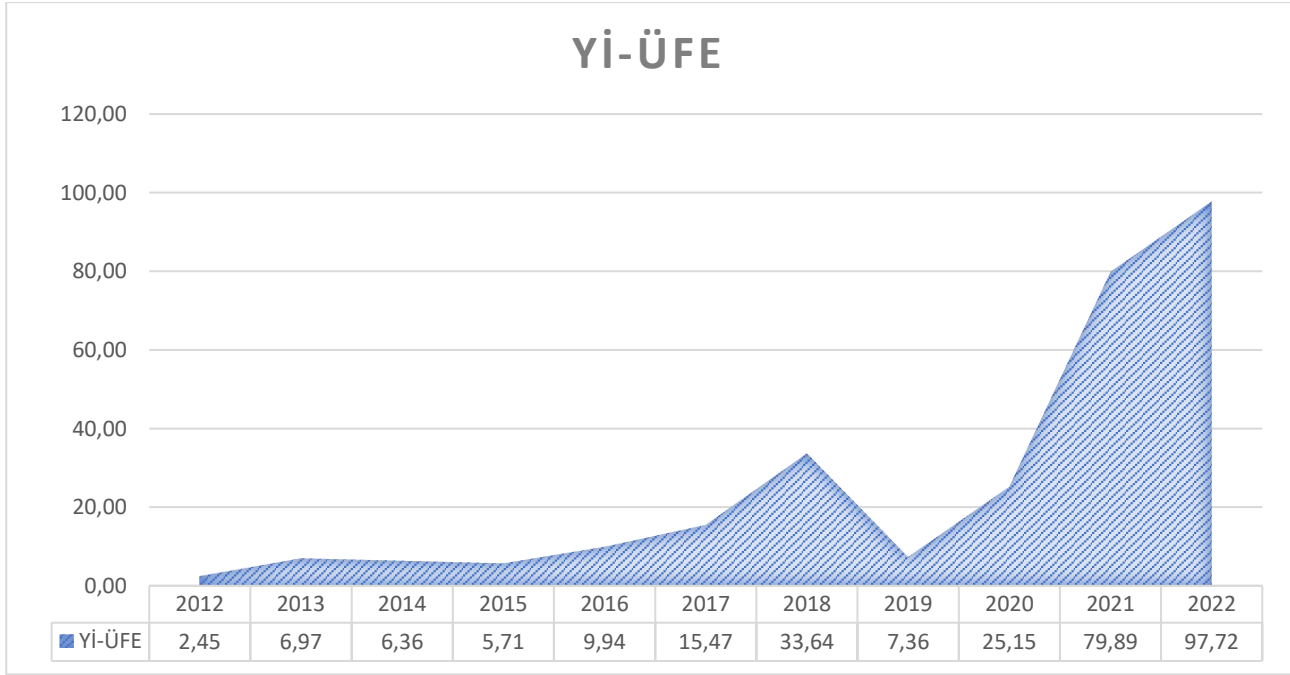
puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma 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.



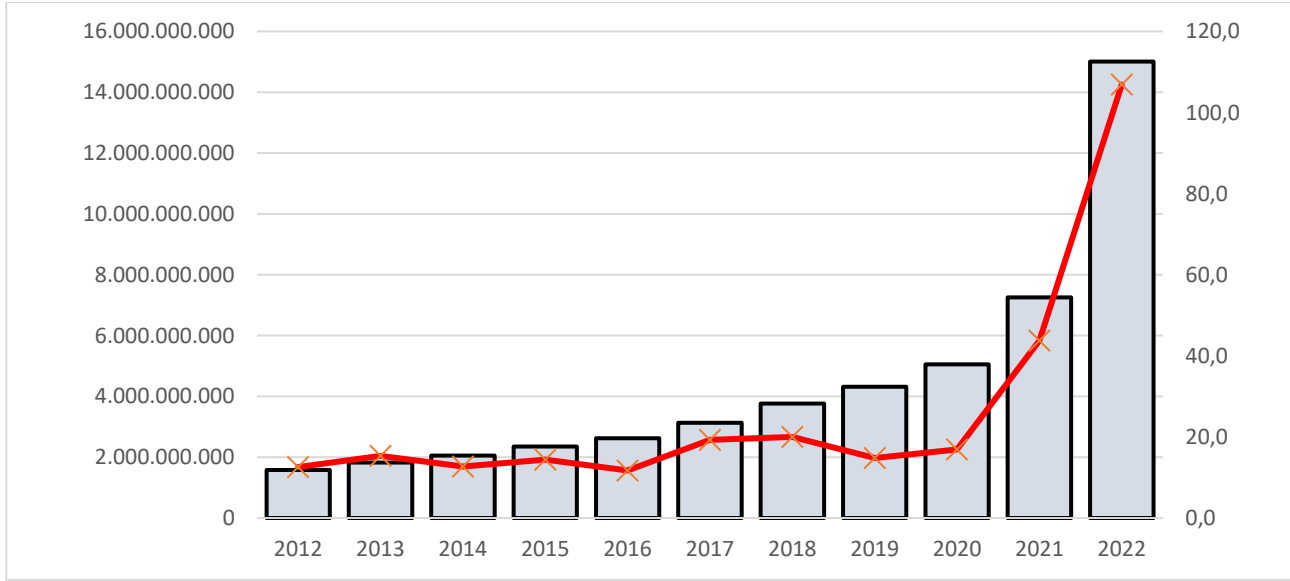
3.1.2.Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

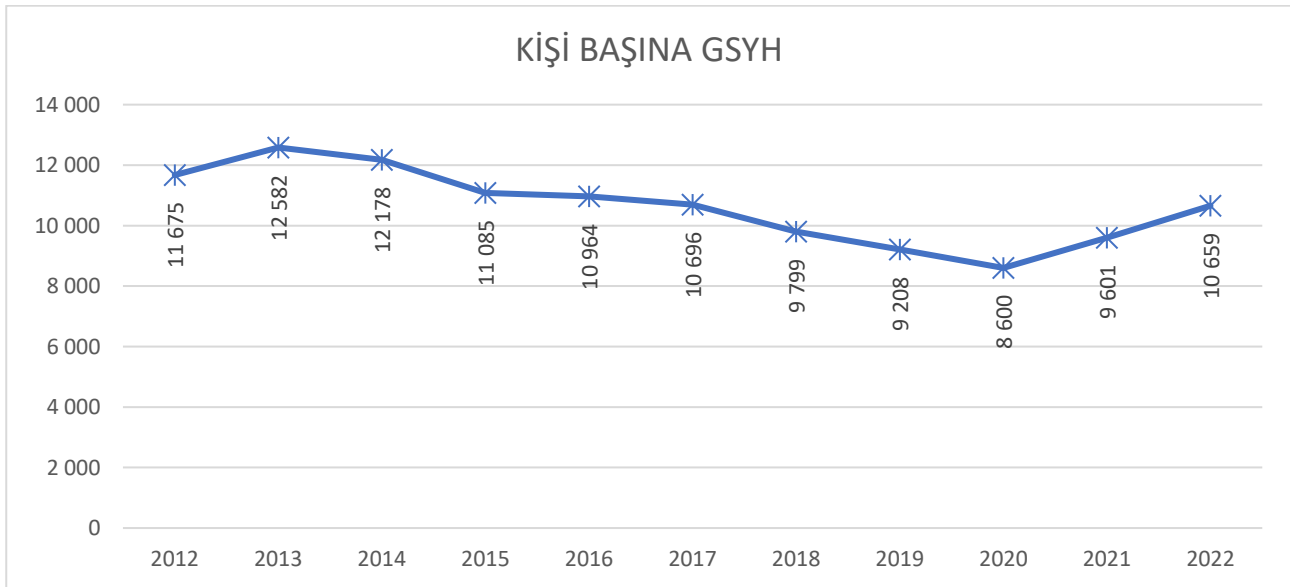
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.



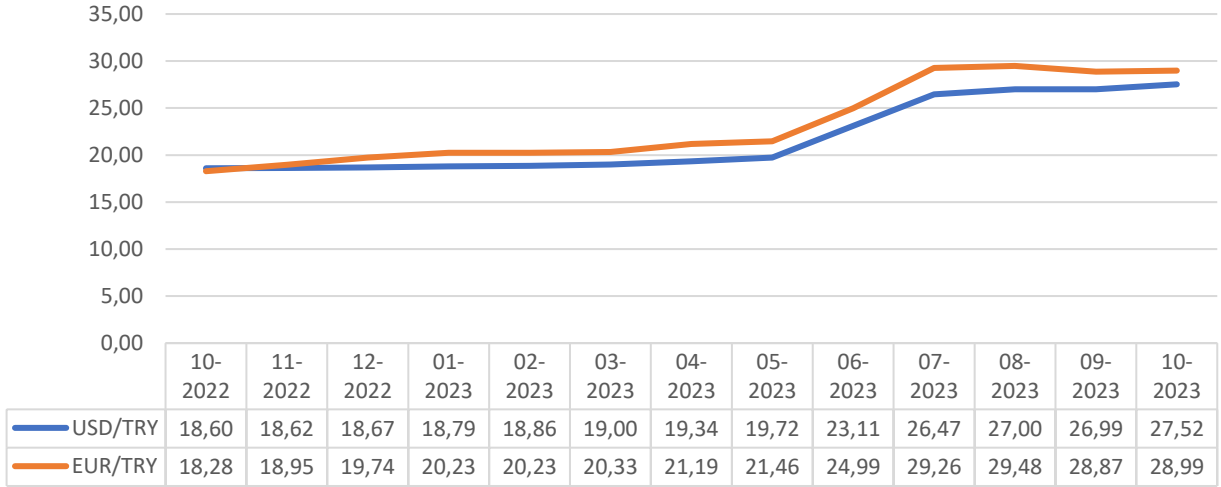
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



3.1.4.Gösterge Niteliğindeki Kurlar

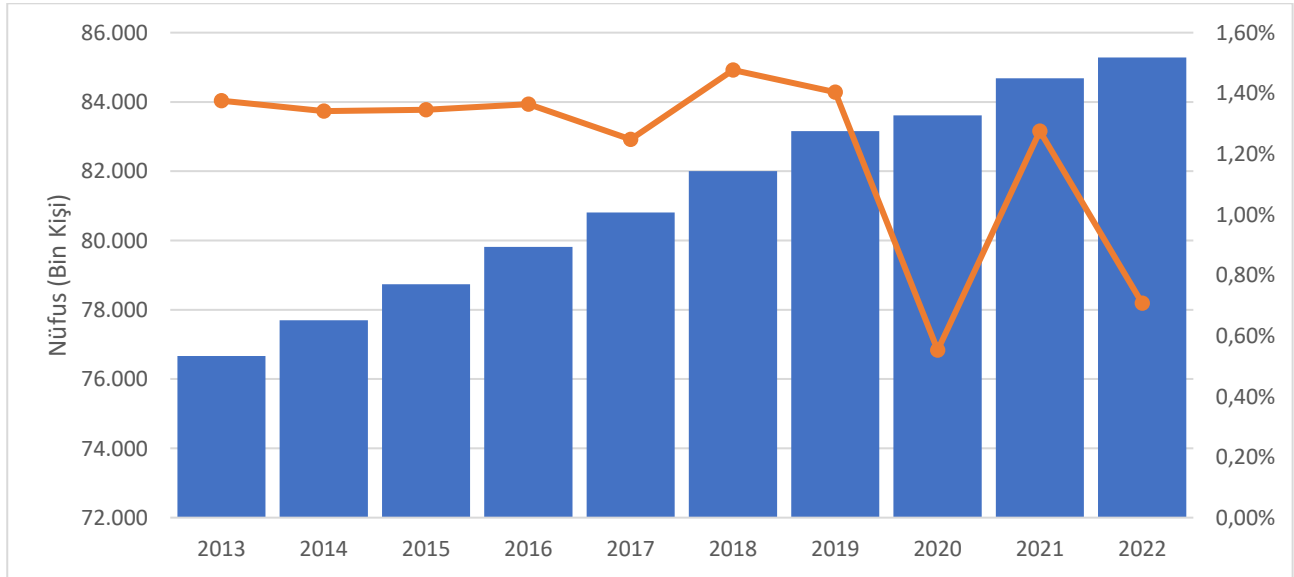
Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

KURLAR

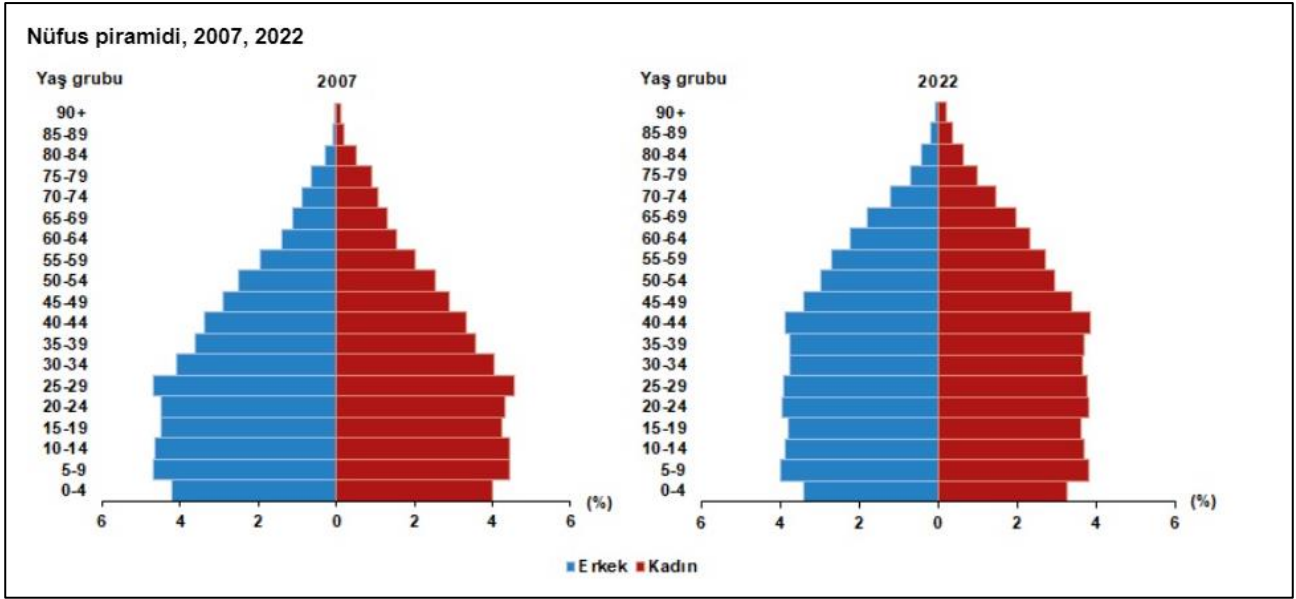


3.2. Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



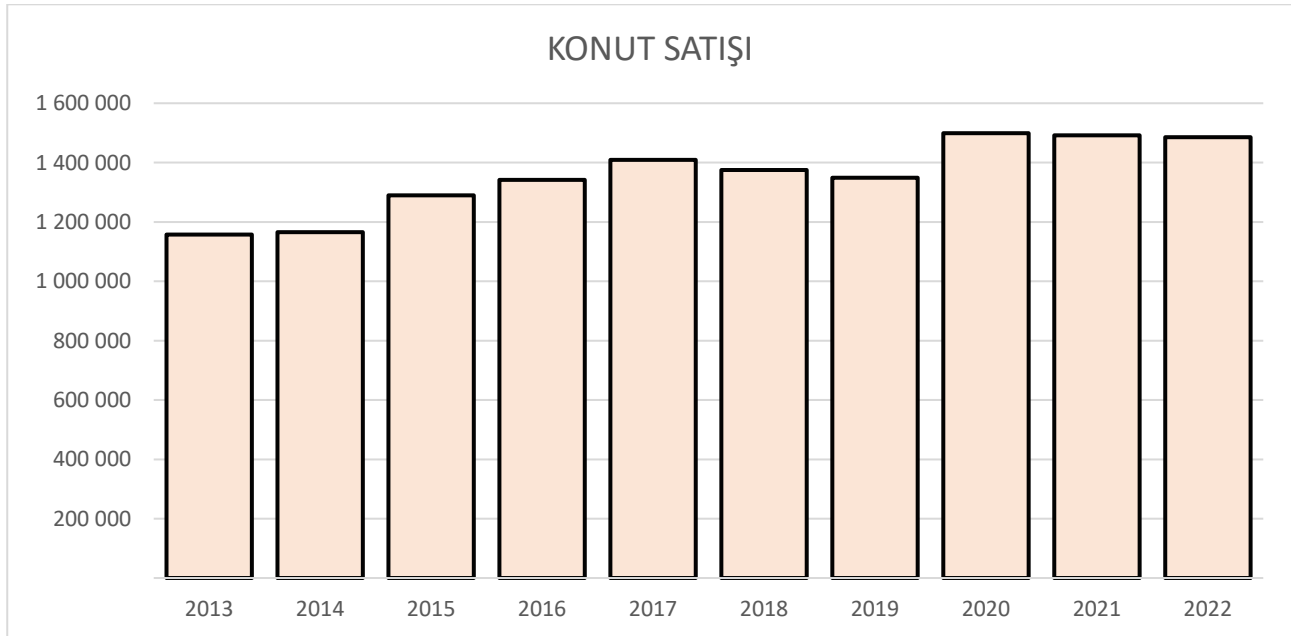
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



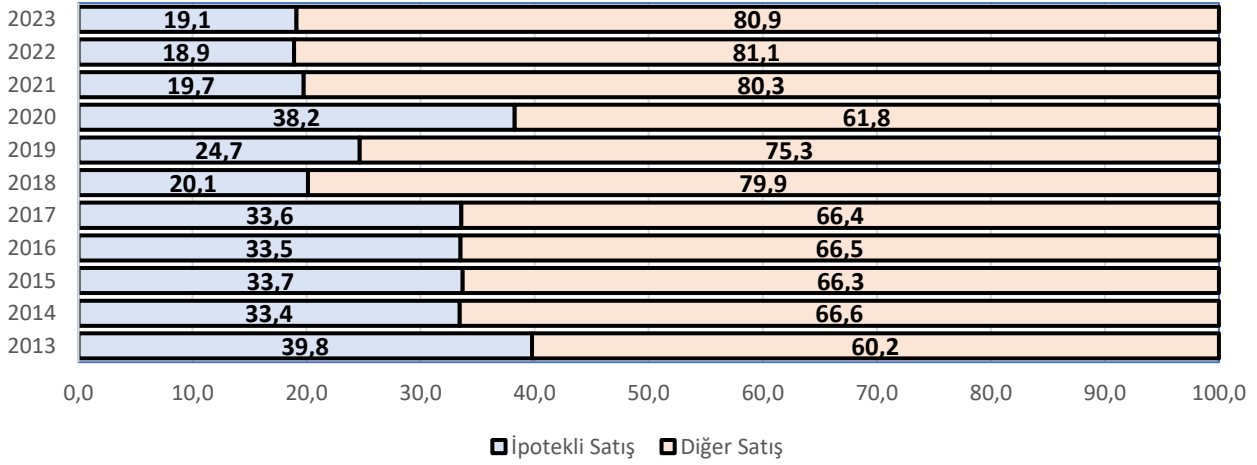
3.3. Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1. Konut Satış İstatistikleri

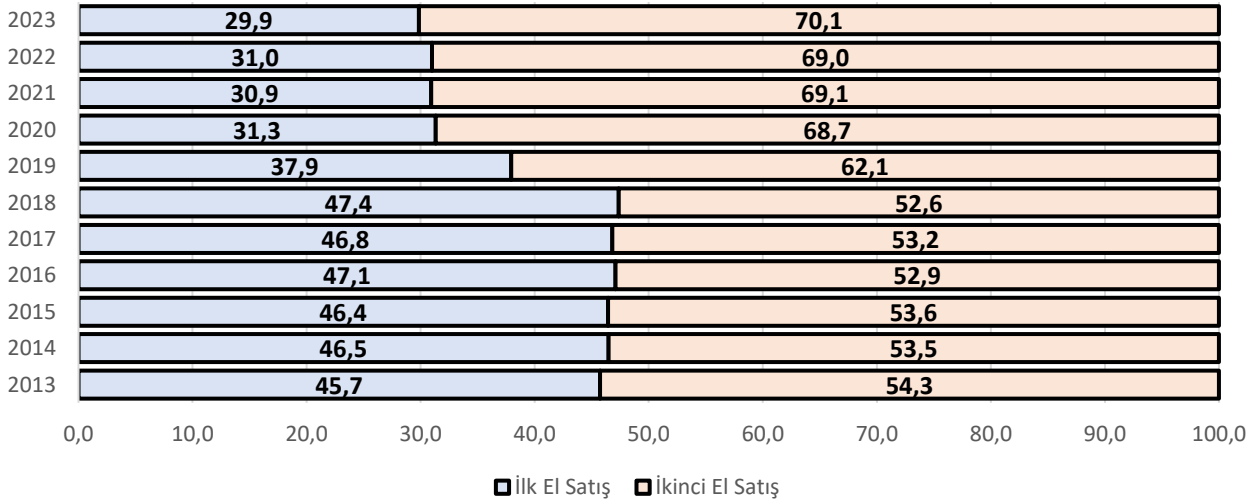
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



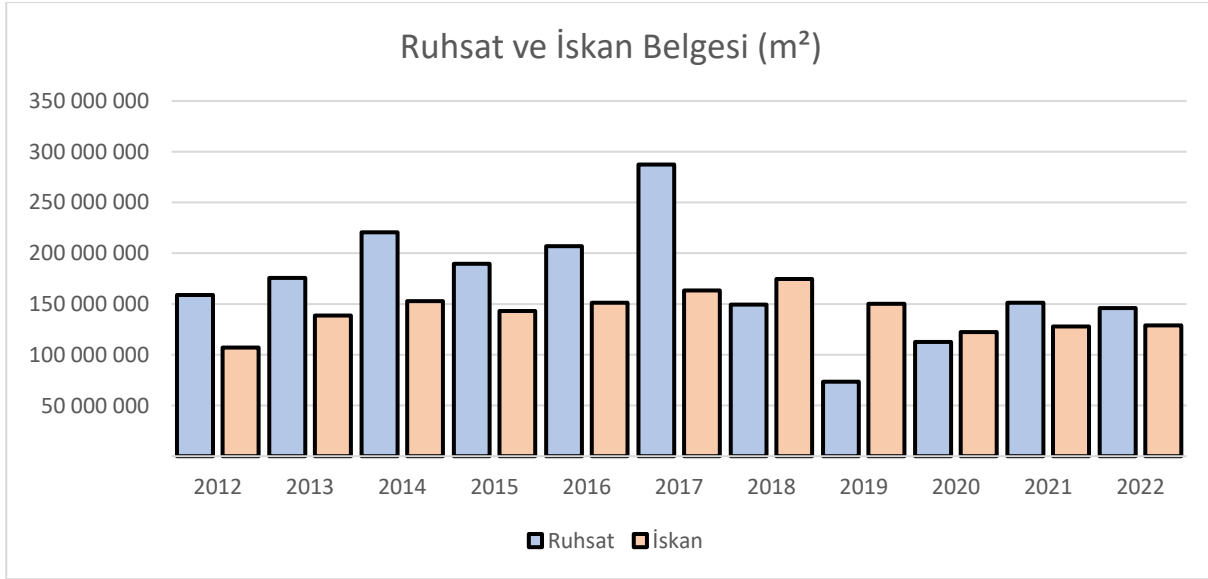
Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konut satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir.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

SATIŞ ŞEKLİNE GÖRE

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.

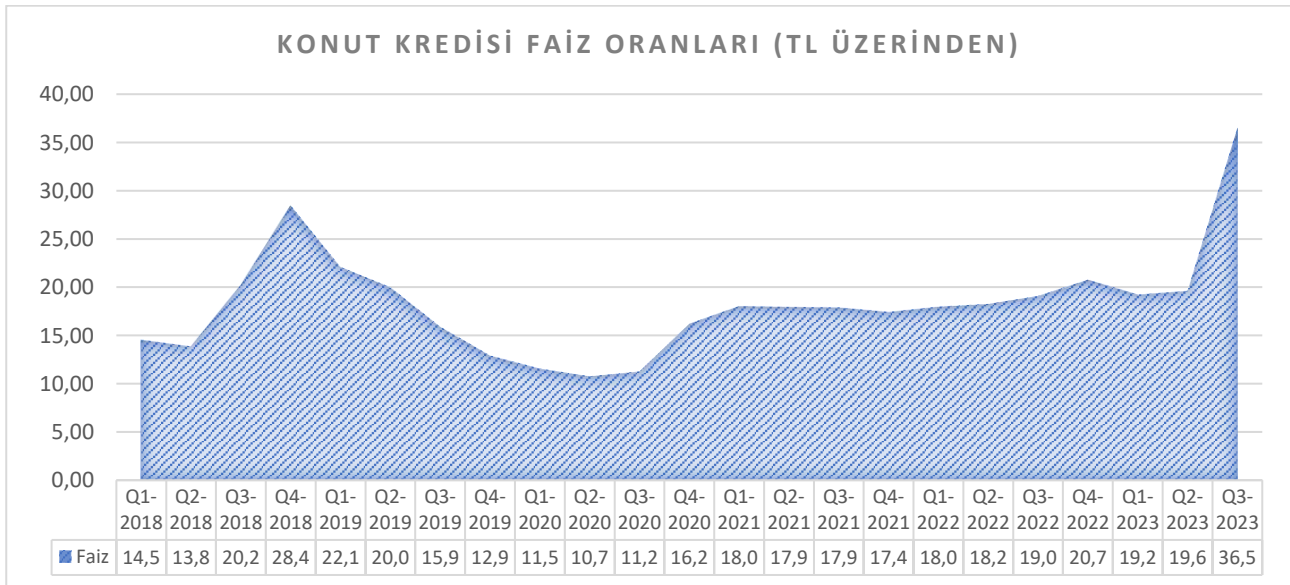
SATIŞ DURUMUNA GÖRE**3.3.2.Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri**

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.



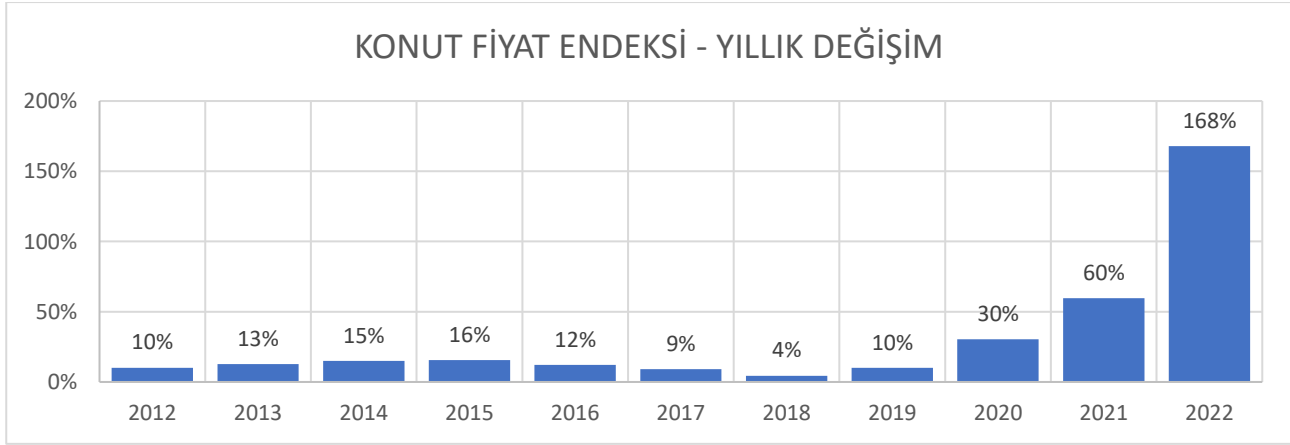
3.3.3. Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan 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 belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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 Marmaraağzısı, 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 köşklerin 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. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2. Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul'un Anadolu yakasında, Marmara Denizi kıyısında, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında yer alan bir ilçedir. TÜİK 2019 nüfus sayımına göre 470.626 nüfusa sahiptir. Mücavir alanıyla birlikte 48.000 m² yüzölçümü olan bir ilçedir. Kartal ilçesi, batıda Maltepe, kuzeyde Sancaktepe, kuzeydoğuda Sultanbeyli ve doğuda Pendik ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un en yüksek yeri Aydos Tepesi ve İstanbul'un Balkonlu diye adlandırılan Yakacık Tepesi Kartal'dadır.



İlçe Kocaeli yarımadasının güneybatı kesiminde yer alır. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeyinde Sultanbeyli ve Sancaktepe ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. Kartal yirmi mahalleden oluşmakta olup, 2186 adet cadde ve sokağa sahiptir. Yüzölçümü Aydos Ormanı dahil 391,73 km²'dir.

Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında kalan Kartal kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı ve Akdeniz'in ılıman güneşli ikliminin etkisinde kalır. Bu nedenle

kıştan ilkbahara, yazdan sonbahara geçiş çok defa fark edilmez. Kış aralık ayından Nisan ayına kadar sürer, ortalama 7 gün kar yağar, yaklaşık 25 gün de don olur. Yazları sıcak ve kurak olup ortalama sıcaklık 24 derecedir. Kış ortalama sıcaklığı ise 5-6 derece civarındadır. İlçede poyraz ve lodos hakim rüzgarlardır.

Kartal ilçesinin sosyo-kültürel yapısı çeşitlilik gösterir. Bunda iç göçün ve buna bağlı olarak artan nüfusun etkisi büyüktür. Cumhuriyetin erken yıllarında endüstriyel bir bölge olarak tasarlanan ve gelişen Kartal, özellikle 80'lerden sonra, İstanbul'un merkezi yaşama alanlarından birine dönüşmüştür. Buna bağlı olarak kültürel yaşam da hızla gelişmiştir.

2010 yılında kurulan Süleyman Şah Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde kurulmuş ilk yükseköğrenim kurumudur. İstanbul Şehir Üniversitesi de Kartal'da bulunmaktadır. Ayrıca Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu Kartal'dadır. Kartal ilçesi sağlık kurumları açısından İstanbul'un en zengin ilçelerinden birisidir. İlçede 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezi bulunmaktadır. İlçenin en büyük hastanesi olan Kartal Dr. Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi 2019 yılında yeni binasında hizmet vermeye başlamıştır. Ayrıca Kartal'ın bütün mahallelerinde çok sayıda eczane, özel muayenehane bulunmaktadır.

İlçe İstanbul'un Anadolu yakasının en önemli oto sanayi sitelerinden biri Kartal sınırları içindedir (Kartal Oto Sanayi Sitesi). Kartal'ın en önemli sanayi kuruluşu ise 5 kıtaya ihracat yapan HABAŞ'tır. Şirketin sınaî ve tıbbî tüp gaz dolum tesisleri, Kartal'da yer almaktadır. Bir diğer önemli sanayi tesisi ise Esentepe Mahallesi'nde bulunan Milangaz dolum tesisidir.

Ticarette ise ilçede hemen hemen her alanda faaliyet gösteren büyük ve küçük işletmeler yer almaktadır. Kartal'da bulunan Anatolium Marmara AVM en önemli ticaret merkezi konumundadır. İlçenin bankalar caddesi konumunda bulunan Ankara Caddesi üzerinde ve etrafında Ziraat Bankası, Vakıfbank, Halk Bankası, Türkiye İş Bankası, Yapı ve Kredi Bankası, Garanti Bankası, TEB, Akbank gibi büyük bankaların şube ve ATM'leri, birkaç döviz bürosu ve kuyumcular bulunmaktadır.

Son yıllarda ilçede yapılan büyük ölçekli rezidanslar nedeniyle demografik yapısında ciddi bir değişim gerçekleşmiştir. Kartal'da ortalama oturma süresi 17,22 yıldır. 1987 yılında Pendik, 1992 yılında Maltepe ve Sultanbeyli ve 2009 yılında Samandıra beldesinin Kartal ilçesinden ayrılması nedeniyle Kartal ilçesinin nüfusunda azalma meydana gelmiştir. 2008 TÜİK istatistiklerine göre en yoğun nüfuslu mahallesi Hürriyet mahallesi, en az nüfus barındıran mahalle ise Yukarı mahallesidir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parsel, Esentepe Mahallesi 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parselleridir. Taşınmazların yakın çevresi konut nitelikli gelişmiştir.

Taşınmazlardan 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel ulaşım için Esentepe bölgesinde Soğanlık Metro istasyonundan doğuya (Kartal Köprüsü) istikametine doğru 1km.gittikten sonra Adore Mobilya mağazasına doğru sağa dönülür. 100 metre ilerledikten sonra taşınmaza Taşınmazların çevresi konut nitelikli gelişmiştir.



Rapora konu taşınmazlardan 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 48 parsel, 2227 ada 50 ve 52 parsel ulaşım için Sanayi Caddesi üzerinde kuzey istikametine ilerlerken Sarıköy sokağı kesişiminde sol kol köşede taşınmazlar yer alır. Rapora konu taşınmazlardan 720 ada 2, 8, 34 parseller, 676 ada 108 parsel Sanayi Caddesi üzerinde devam edildiğinde sol kol üzerinde yer alır. Taşınmazların yakın çevresinde sanayi nitelikli yapılar oldukça fazladır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İSTANBUL İLİ KARTAL İLÇESİNDE YER ALAN ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

Mahalle	Ada	Parsel	Hisse	Cilt/Sayfa No	Tarih/Yevmiye	Malik	Toplam Yüzölçümü (m2)	Hisseye Düşen Alanı(m ²)
Çavuşoğlu	676	108	Tam	60/5873	13/03/2014-5255	Emlak Konut GYO	7.583,32	7.583,32
Çavuşoğlu	720	2	Tam	3/210	13/03/2014-5257	Emlak Konut GYO	464,86	464,86
Çavuşoğlu	720	8	Tam	6/582	13/03/2014-5255	Emlak Konut GYO	1.666,00	1.666,00
Çavuşoğlu	720	34	Tam	33/3229	13/03/2014-5257	Emlak Konut GYO	163,49	163,49
Çavuşoğlu	2226	33	Tam	7/650	03/10/2011-18157	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1.000,00	1.000,00
Çavuşoğlu	2227	5	Tam	5/401	03/10/2011-18157	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	5.662,00	5.662,00
Çavuşoğlu	2227	48	Tam	31/2981	03/10/2011-18157	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	8.793,00	8.793,00
Çavuşoğlu	2227	50	Tam	31/2984	03/10/2011-18157	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	1.776,00	1.776,00
Çavuşoğlu	2227	52	Tam	31/2987	03/10/2011-18157	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)	840,00	840,00
Esentepe	12710	2	50231/844747	9/862	14/10/2021-36023	Emlak Konut GYO	8.447,47	502,31
			794516/844747		14/10/2021-36023	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Toki)		7945,16
Esentepe	12713	2	100/5181	9/868	14/10/2021-36023	Emlak Konut GYO	673,53	13,00
			13363/22451		22/03/2021-9815	Maliye Hazinesi		400,89

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

676/108 Ada Parsel:

Beyan Hanesi:

- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 13.04.2005 tarih ve 290 sayılı koruma kurulu kararı vardır. (11.05.2005 tarih ve 4902 yevmiyeli)
- Koruma gerekli kültür varlığıdır. (01.06.2005 tarih ve 5924 yevmiyeli)

720/8 Ada Parsel:

Beyan Hanesi:

- İmar düzenlemesi alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5044 yevmiyeli)nmaktadır. TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

12710/2 Ada Parsel:

Beyan Hanesi:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (26.03.2013 tarih ve 5947 yevmiyeli)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5047 yevmiyeli)
- 6306 Sayılı Kanun Gereğince riskli yapıdır. (19.10.2020 tarih 29732 yevmiye)
- Diğer (Konusu: 3915866 başvuru numarası ile alınan 02/03/2019 tarih 86484pv5 belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur) Tarih: 05/07/2021 Sayı: 1260531 (06.07.2021 tarih 22447 yevmiyeli)
- Diğer (Konusu: 1625060 başvuru numarası ile alınan 17/12/2019 tarih KTBİL8BL belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünce yazı mevcuttur) Tarih: 05/07/2021 Sayı: 1261378 (13.07.2021 tarih 23803 yevmiyeli)

12713/2 Ada Parsel:

Beyan Hanesi:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (26/03/2013 - 5947)
- Diğer (Konusu: Kamu hizmetlerine ayrılan yerlere bakanlığımızca değişik ihtiyaçlara talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilecektir.) (15/10/2018 – 23265)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19/10/2020 – 29732)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 – 5047)
- Başka bir maksatla kullanılamayacağı kullanım şekli değişmesi ve özel mülkiyete konu olabilecek hale geldiği takdirde tekrar aynı şartlarda ve idari yoldan hazine adına tescilleteceği şerhi yola terk edilen 955.50 m2'lik kısmı için (02/03/2007 – 3051)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (14/03/2013 – 5047)
- Diğer (Konusu: 3915866 başvuru numarası ile alınan 02/03/2019 tarih 86484pv5 belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünde yazı mevcuttur.) (06/07/2021 – 22447)
- Diğer (Konusu: 1625060 başvuru numarası ile alınan 17/12/2019 tarih KTBİL8BL belge numaralı yapı kayıt belgesinin iptali sebebi ile bu evrak ile işlem yapılmaması yönünde yazı mevcuttur.) (13/07/2021 – 23803)

720/34 Ada Parsel:

Beyan Hanesi:

- A.M Haritasında sarı boya ile taralı 574 m²'lik kısım üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı. (12/05/1973- 4196)

2226/33 Parsel ve 2227 Ada 5-48-50-52 Ada/Parsel:

Beyan Hanesi:

- İmar düzenlemesi alınmıştır. (14.03.2013 tarih ve 5049 yevmiyeli)
- İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiyeli)
 - 2226 ada, 33 numaralı parsel ve 2227 ada, 5, 48, 50 ve 52 numaralı parsellerin tapu kayıtları üzerinde beyanlar hanesinde 18.06.2015 tarih ve 14734 yevmiye ile İstanbul Anadolu 17. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 12.06.2015 tarih 2015/223 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır beyanı ile ilgili olarak "Konu taşınmazların Maliye Hazinesinden Toplu Konut idaresi Başkanlığı adına satış ve tescilli işlemine daire tapu kaydının iptali ile üzerinde yapı ve muhdesatı bulunan Kartal Belediye Başkanlığı adına tescilli istemi ile Kartal Belediye Başkanlığı tarafından dava açıldığı bilgisi alınmıştır. Maliye Hazinesi ile Toplu Konut İdaresinden Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine geçmesi sonucu Emlak Konut GYO A.Ş. davalılar yanında müdahil olma talebinde bulunmuştur. Mahkeme, dava sürecinde tapu kaydına "Davalıdır" şerhi tescil edilmesine karar vermiş ve 02.02.2017 tarihli görülen duruşmada davanın reddine ilişkin gerekçeli karar çıkmıştır. 26.10.2020 tarihli Yargıtay kararı bulunmaktadır. Davacının yerinde görülen temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371/1-a maddesi uyarınca İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7.Hukuk Dairesi kararının bozulmasına, HMK'nin 373/2. maddesi gereğince dosyanın kararı veren İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesine gönderilmesine, alınan peşin harcın temyiz edene geri verilmesine karar verilmiştir. 10.06.2021 tarihinde hazırlanan Bilirkişi raporunda Yargıtay'ın bozma ilamına göre dava konusu taşınmazların 1999, 2006 ve 2013 yılı hava fotoğrafları ile parsellerin kadastral durumu karşılaştırılmış olup parsellerin üzerinde Kartal Belediye Başkanlığı'nın iştiraki olan Karyapsan A.Ş. tarafından kurulan asfalt üretim tesisleri bulunduğu ve kullanıldığı tespit edilmiştir. Dava süreci devam etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den sürecin devam ettiği beyan edilmiş olup bu hali ile taşınmazların değeri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

720 Ada 2 Parsel

- Takyidat kaydına rastlanmamıştır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 676 ada, 108 parsel 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği kapsamında bir kısmı park alanında bir kısmı imar yolunda kalmaktadır.

Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 720 ada, 2-8-34 parseller 05.11.2012 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği kapsamında imar yolunda kalmaktadır.

Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2226 ada 33 parsel; 1/1000 ölçekli 24.03.2022 t.t.'li Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen refüj alanında, çoğunlukla da imar yolunda kalmaktadır.

Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2227 ada 5 parsel; 1/1000 ölçekli 24.03.2022 t.t.'li Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Park alanında, kısmen Belediye Hizmet alanında, kısmen de imar yolunda kalmaktadır.

Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2227 ada 48 parsel; 1/1000 ölçekli 24.03.2022 t.t.'li Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında çoğunlukla Belediye Hizmet alanında, kısmen de imar yolunda;

Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2227 ada 50 parsel; 1/1000 ölçekli 24.03.2022 t.t.'li Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Park alanında, kısmen Belediye Hizmet alanında, kısmen de imar yolunda;

Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 2227 ada 52 parsel; 1/1000 ölçekli 24.03.2022 t.t.'li Kartal Merkez S10 Alt Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Belediye Hizmet alanında, çoğunlukla da imar yolunda kalmakta;

Kartal İlçesi, Soğanlık, 12710 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli 22.04.2022 t.t.'li Esentepe Mahallesi, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Eğitim Tesisi alanında kalmaktadır.

Kartal İlçesi, Soğanlık, 12713 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli 22.04.2022 t.t.'li Esentepe Mahallesi, Millet Bahçesi ve Çevresine İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında E=1.80, Yençok: Zemin+9 Kat yapılanma şartlarında Konut + Ticaret alanında kalmaktadır.

Plan notlarının Genel Hükümler 2.2. maddesinde; "1/1000 ölçekli Kartal Merkez S-10 Alt Bölge Uygulama İmar Planı Planlama alanında (TİCTK-2 Alanları hariç); 18. Madde uygulama sınırları, Kartal Belediyesi tarafından belirlenecek olup 18. madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz." denildiğinden söz konusu uygulama çalışmaları Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

4.5. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlardan 676 ada 108 parsel 7.583,32 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak amorf şeklinde, topografik olarak düz bir arazi yapısındadır. Halihazırda park ve yol alanıdır. Parsel alanının içerisinde 60 metre uzunluğunda, 30 metre genişliğinde ana yol (Sanayi Caddesi) bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 720 ada 2 parsel 464,86 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak üçgen şeklinde, topografik olarak düz bir arazi yapısındadır. Taşınmaz Sanayi Caddesi'ne cephelidir. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 720 ada 8 parsel 1.666,00 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak amorf şeklindedir. Taşınmaz Sanayi Caddesi'ne cephelidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 720 ada 34 parsel 163,49 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmaz Sanayi Caddesi'ne cephelidir. Halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 48, 50 ve 52 parseller Sanayi Caddesi'ne cepheli, 2227 ada 5 parsel yola göre içeride olacak şekilde konumdadır.

2226 ada 33 parsel 1000 m², 2227 ada 5 parsel 5662,00 m², 2227 ada parsel 48 parsel 8793,00 m², 2227 ada parsel 50 parsel 1.776,00 m², 2227 ada parsel 52 parsel 840,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu parseller düz bir arsa yapısına sahip olup geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

12710 ada 2 parsel 8.447,47 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak düz bir yapıdadır. Parsel üzerinde yapılar bulunmaktadır.

12713 ada 2 parsel 673,53 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak düz bir yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı 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

676 ada 108 parsel; değerleme tarihinde üzerinde parsel sınırları içerisinde 60 metre uzunluğunda, 30 metre genişliğinde ana yol (Sanayi Caddesi) bulunmaktadır.

720 ada 2 parsel; değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.

720 ada 8 parsel; değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.

720 ada 34 parsel; değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.

2226 ada 33 parsel; değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır.

2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel 2227 ada 50 parsel, 2227 ada 52 parseller değerlendirme tarihinde üzerinde yapılar bulunmaktadır.

12710 ada 2 parsel; değerlendirme tarihinde üzerinde yapılar bulunmaktadır.

12713 ada 3 parsel; değerlendirme tarihinde üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamaktadır

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

Takyidatla tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir.

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

22.03.2021 tarih ve 9815 yevmiye ile İmar düzenlemesi sonucu 12710 ada 1 ve 2 parsel, 12711 ada 1 parsel, 12713 ada 1 ve 2 parsel, 12714 ada 1 parsel olarak işlenmiştir. 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel 14.10.2021 tarihinden satış işleminden Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Diğer taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. Son üç yıllık dönemde gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir. 1094 ada 33-34-37-38 parseller ve 5705 ada 35-39-324 parseller; 3402 S.Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemleri gerçekleşmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Üzerinde yapı bulunan parseller ile ilgili olarak, taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evraka rastlanmamıştır.

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

Değerleme tarihinde taşınmazların üzerinde herhangi bir proje bulunmamakta olup taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evraka rastlanmamıştır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir 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

Değerleme tarihinde taşınmazlar 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

Taşınmazlar Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildirler.

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 2227 ada 5 parsel, 2227 ada 48 parsel 2227 ada 50 parsel, 2227 ada 52 parseller değerlendirme tarihinde üzerinde yapılar asfalt üretim tesisi bulunmaktadır. Söz konusu yapılar ile ilgili herhangi bir evrak bulunmamaktadır. Rapora konu diğer parseller boş arsa durumundadır

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 çalışması, tapu bilgileri verilen parseller için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkullerin enerji verimlilik sertifikaları yoktur.

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 değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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 değerlendirme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin

hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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, 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 değerin 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.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi 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 Emsallerinin Açıklama Tablosu**

No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış (TL/M ²)
1	Rensa Gayrimenkul 0 (532) 557 53 44	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 238,00 m2 yüzölçümlü konut alanı; KAKS: 1.50 ve mevcut yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	7.750.000	238,00	32.563
2	YBA Investment 0 (554) 754 07 25	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 559,00 m2 yüzölçümlü konut alanı; KAKS: 1.50 koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	16.000.000	559,00	28.622
3	Anakent Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 545 20 36	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 526,00 m2 yüzölçümlü konut alanı; KAKS:1.50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	17.900.000	526,00	34.030
4	Geylani Gayrimenkul 0 (554) 459 72 57	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 13.150,00 m2 yüzölçümlü konut alanı; KAKS: 2.00 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	500.000.000	13.150,00	38.022

❖ **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	Rensa Gayrimenkul	YBA Investment	Anakent Gayrimenkul Danışmanlık	Geylani Gayrimenkul

İlana Veren Tel. No.	0 (532) 557 53 44	0 (554) 754 07 25	0 (532) 545 20 36	0 (554) 459 72 57
Satış Fiyatı (TL)	7.750.000,00	16.000.000,00	17.900.000,00	500.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.975.000,00	14.400.000,00	16.110.000,00	450.000.000,00
Yüzölçümü (m ²)	238,00	559,00	526,00	13.150,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	Ticaret+Konut
	TAKS	-	-	-
	KAKS	1,50	1,50	1,50
	Hmax	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	29.306,72	25.760,29	30.627,38	34.220,53
Konum Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0%	20%	0%	0%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	10%	10%	10%	5%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi	15%	15%	10%	10%
Toplam Şerefiye	25%	45%	20%	15%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	36.633,40	37.352,42	36.752,85	39.353,61
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	37.523,07			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini 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 birim değerleri tespit edilmiştir. Yapılan

araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut+ticaret alanı lejanlı** parsellerin **birim değerinin 36.000 ile 39.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 509.729.520,00-TL**, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin hissesine düşen **değer ise 187.016.145,00-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 konut nitelikli 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 İlinde 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 parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ile benzer özelliklere sahip olan, taşınmazlar araştırılmıştır. Konutların yapı yaşları, konumları, büyüklükleri vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır.

Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Sahibinden 0 (530) 345 54 80	Değerleme konusu projenin içinde bulunan 105,00 m ² brüt alanlı, 2+1 odalı ve ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.650.000	105,00	63.333,33
2	Rentvest Real Estate 0 (532) 348 38 30	Değerleme konusu projenin içinde bulunan 82,00 m ² brüt alanlı 1+1 odalı ve ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	4.750.000	82,00	57.926,83
3	Aventurin Gayrimenkul Danışmanlık	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı 3+1 odalı ve	8.000.000	160,00	50.000,00

	0 (535) 666 02 98	ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.			
4	PG GLOBAL MANZARA ADALAR GAYRİMENKUL 0 (505) 036 42 35	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı, 2+1 odalı ve ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.680.000	120,00	55.666,67

Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama **birim değeri 45.000 ile 55.000 TL/m²** arasında olacağı tespit edilmiştir.

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



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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Batı Yakası	Batı Yakası	Yaylapark Kartal	Manzara Adalar
Tip	2+1	1+1	3+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	Rentvest Real Estate	Aventurin Gayrimenkul Danışmanlık	PG GLOBAL MANZARA ADALAR GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (530) 345 54 80	0 (532) 348 38 30	0 (535) 666 02 98	0 (505) 036 42 35
Satış Fiyatı (TL)	6.650.000,00	4.750.000,00	8.000.000,00	6.680.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.985.000,00	4.275.000,00	7.200.000,00	6.012.000,00
Brüt Alan (m ²)	105,00	82,00	160,00	120,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	57.000,00	52.134,15	45.000,00	50.100,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	10,00%	10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal

Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	24.Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Bina Yaşı	0	0	0	0
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-10,00%	10,00%	5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	51.300,00	46.920,73	49.500,00	52.605,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	50.081,43			

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	TEKNİK PROJE GAYRİMENKUL 0 (501) 080 34 34	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 150 m ² brüt alanlı işyerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	9.700.000,00	150,00	64.666,67
2	TURYAP KARTAL TEMSİLCİLİĞİ 0 (532) 692 51 51	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 60,00 m ² brüt alanlı işyerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	2.800.000,00	60,00	46.666,67
3	Sahibinden 0 (532) 984 10 34	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 55,00 m ² brüt alanlı, işyerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.250.000,00	55,00	75.000,00
4	Sahibinden 0 (532) 659 86 16	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 70,00 m ² brüt alanlı, işyerinin satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.950.000,00	70,00	56.428,57

Buna göre değerleme konusu parsel üzerinde konut+ticari projesi yapılması durumunda değerleme tarihindeki ortalama **birim değeri dükkanlar için 83.000 ile 94.000 TL/m²** arasında olacağı tespit edilmiştir.

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



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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	TEKNİK PROJE GAYRİMENKUL	TURYAP KARTAL TEMSİLCİLİĞİ	Sahibinden	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.	0 (501) 080 34 34	0 (532) 692 51 51	0 (532) 984 10 34	0 (532) 659 86 16
Satış Fiyatı (TL)	9.700.000,00	2.800.000,00	8.250.000,00	3.950.000,00
Pazarlık Oranı	3%	3%	3%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	9.409.000,00	2.716.000,00	8.002.500,00	3.752.500,00
Zemin Kat Alanı	150,00	60,00	55,00	70,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	55,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	150,00	60,00	110,00	70,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	62.726,67	45.266,67	72.750,00	53.607,14
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi	30,00%	50,00%	0,00%	45,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü

İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	35,00%	25,00%	25,00%
Toplam Şerefiye	50,00%	85,00%	25,00%	70,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	94.090,00	83.743,33	90.937,50	91.132,14
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	89.975,74			

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 **12713 Ada 2** Nolu Parsel için proje geliştirme sonucu boş arsa değerinin **toplam ₺25.861.312,46 TL** olduğu tespit edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş 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-%40 arasında 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, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parseller üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %45 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde **ortalama 45.000-55.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutları satılabileceği işyerleri için **ortalama 85.000-95.000 TL/m²** satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje sürecinin 2 yıl süreceği 2024 yılında %50, sonraki yılda %50 olmak üzere satışların tamamlanacağı, fiyat artışının ise sırası ile %30 ve %25 olacağı varsayılmıştır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsalardan konut imarlı 12713 ada 2 parsel için hazırlanmıştır.

Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri **%20 iskonto edilerek** 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 parsellerin tamamı için hazırlanmıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin 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, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5,48,50 ve 52 parseller üzerinde asfalt üretimi yapılan tesis ile ilgili çeşitli yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar 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, taşınmazların 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 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.fikrasının (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 taşınmazların 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 Kartal İlçesi Çavuşoğlu Mahallesi 676 ada 108 parsel, 720 ada 2-8-34 parsel, 2226 ada 33 parsel, 2227 ada 5-48-50-52 parsel, Esentepe Mahallesi 12710 ada 2 parsel ve 12713 ada 2 parsel numaralı 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 Tebliğ” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumları, ulaşım özellikleri, geometrik ve topoğrafik yapıları, hukuki durumları vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli Kartal İlçesinde yer alan 12 adet 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 taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topoğrafik 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 taşınmaz değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile;**

KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri: 509.729.520,00-TL

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 560.702.472,00-TL

KDV Hariç EKGYO A.Ş. Payına Düşen Piyasa Değeri: 187.016.145,00-TL

KDV Dahil EKGYO A.Ş. Payına Düşen Piyasa Değeri: 205.717.759,50-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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
- ❖ EK-5: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6: İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ