



İSTANBUL İLİ EYÜPSULTAN İLÇESİ MİTHATPAŞA MAHALLESİ

244 ADA 4 PARSEL, 244 ADA 5 PARSEL VE 245 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-041

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

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

3.4.2	Eyüpsultan İlçesi	15
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	16
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	19
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	23
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	23
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	23
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	24
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	24
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	24
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	24
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.....	24
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	24
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	25
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	25
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	25
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	25
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	25
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
5.1.	Pazar Yaklaşımı	25
5.2.	Gelir Yaklaşımı	26
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	26

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1.	Değerleme Yöntemleri	26
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	27
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	27
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	28
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	30
6.4.1.	Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	30
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	34
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	35
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	35
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	35
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	35
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	35
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	36
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	36
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	37
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	37
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	37
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.....	37

9. SONUÇ	37
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
9.2. Nihai Değer Takdiri	38
EKLER.....	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	18.12.2023 / EMLKKNT-2023-041
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	11.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 4 parsel, 244 ada 5 parsel ve 245 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 4 parsel, 244 ada 5 parsel ve 245 ada 2 parsel numaralı "arsa" nitelikli 3 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Maliye Hazinesi (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu 244/4 Yençok: 6 kat KAKS: 1.00 yapılanmalı konut alanında kalmaktadır. 244/5 Yençok: 5 kat KAKS: 0,50 yapılanmalı Ticaret + konut alanında kalmaktadır. 245/2 Yençok: 6 kat KAKS: 1.00 yapılanmalı konut alanında kısmen de vadi koruma alanında kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.194.864.744,80-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	2.414.351.219,28 -TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen KDV Hariç Değeri	1.266.218.914,80-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen KDV Dahil Değeri	1.392.840.806,28-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek 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 edecekler, 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 gözeterek 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 kılacak, 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 değişiklik 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 18.12.2023 tarihli, 041 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 11.10.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 4 parsel, 244 ada 5 parsel ve 245 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 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 taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 4 parsel, 244 ada 5 parsel ve 245 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, Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 244 ada 4 parsel, 244 ada 5 parsel ve 245 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

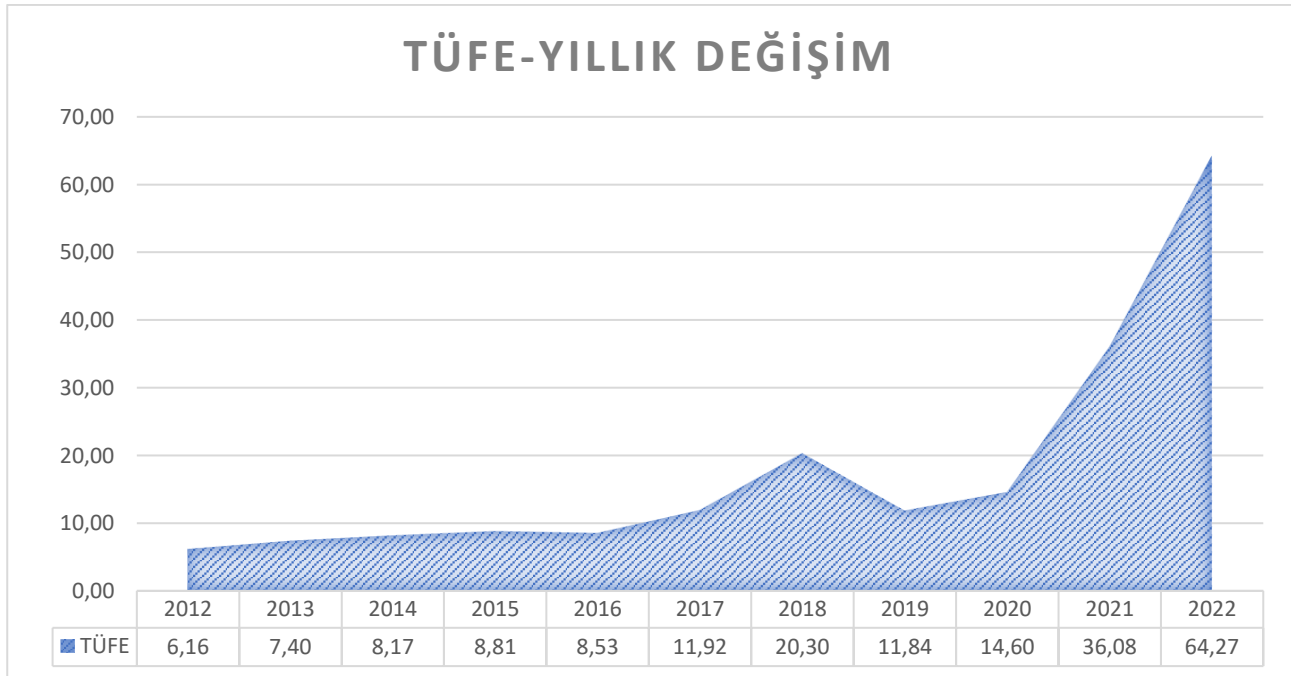
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

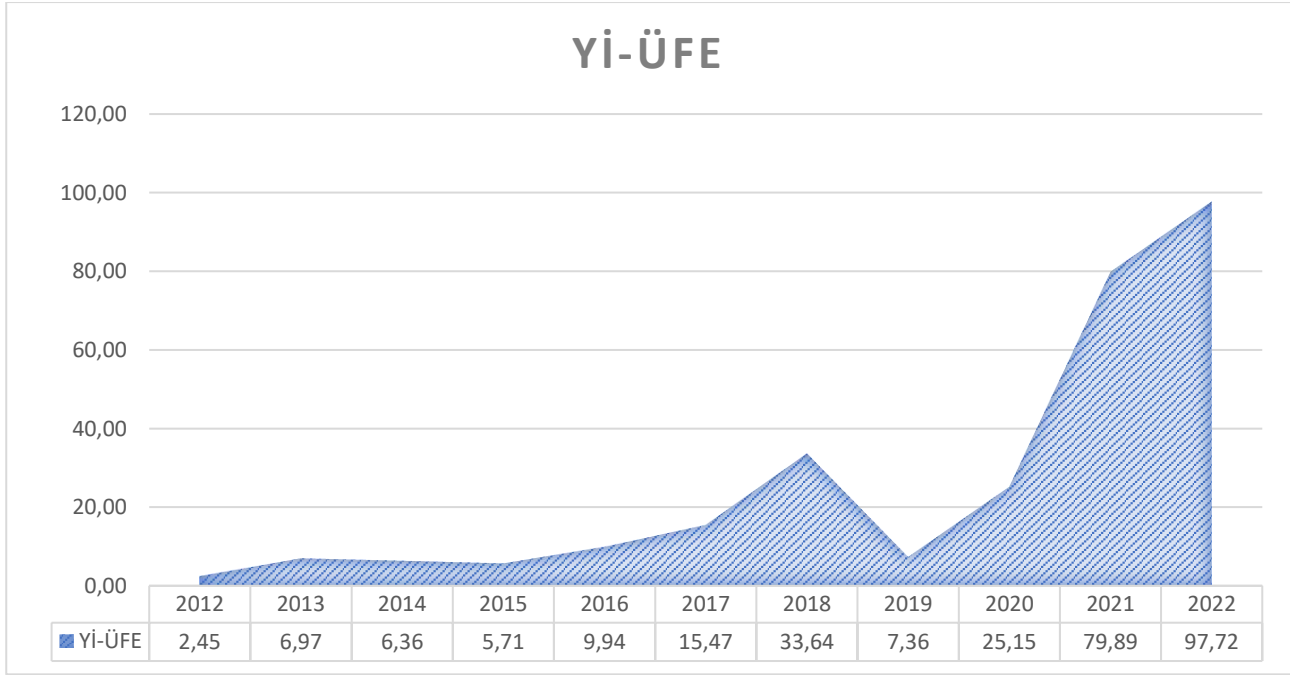
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar 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.



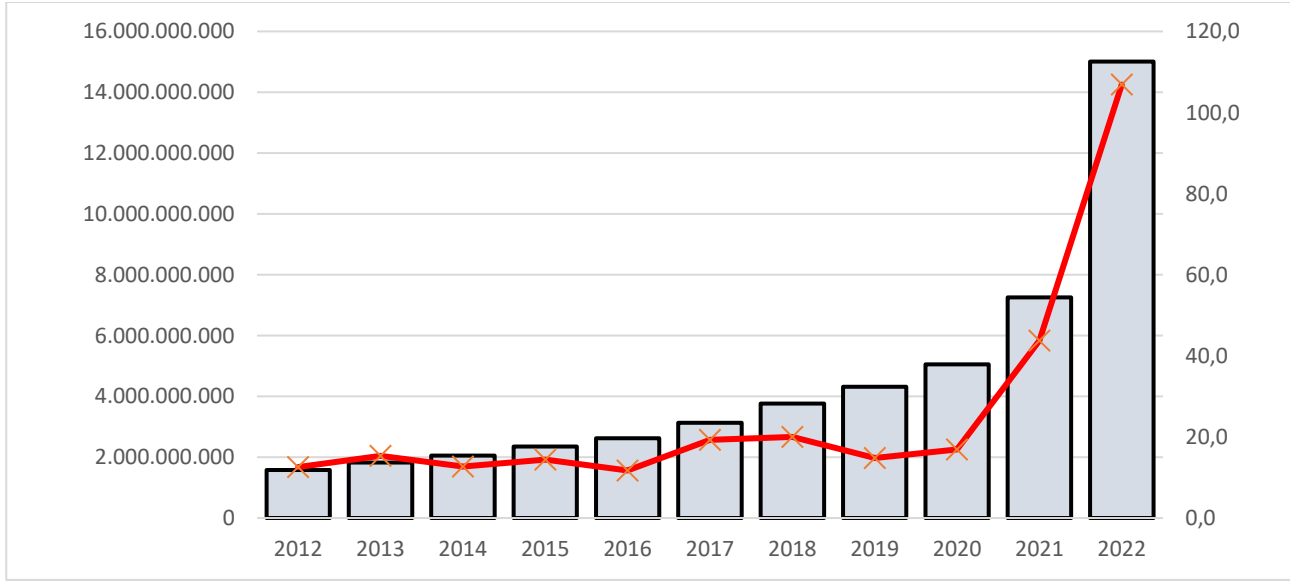
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

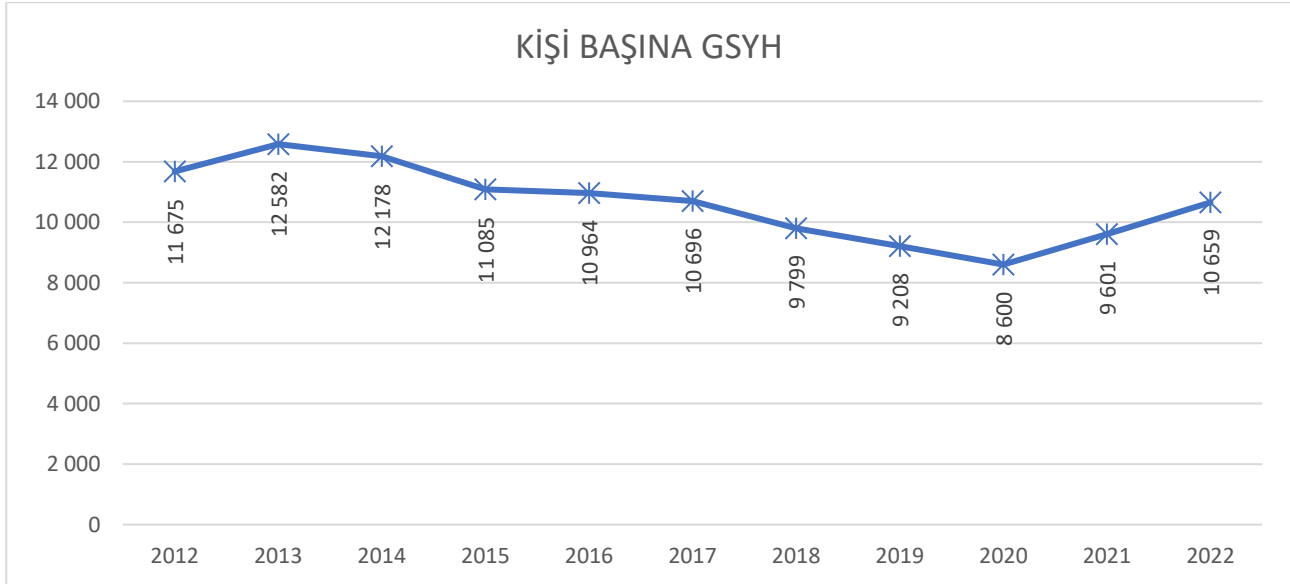
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

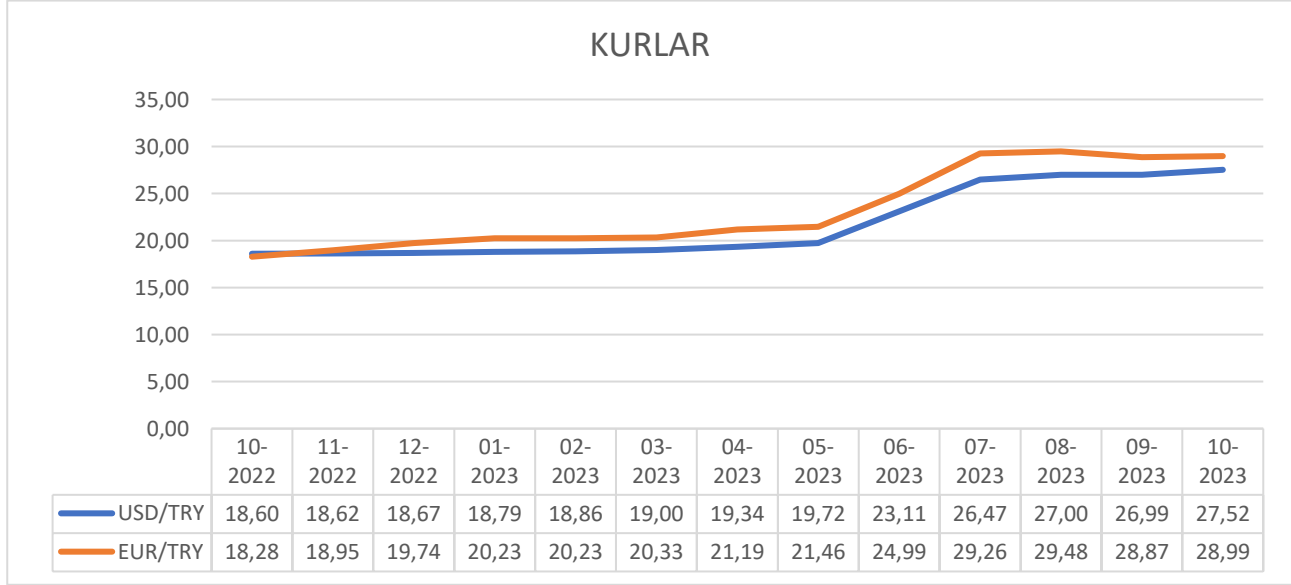


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



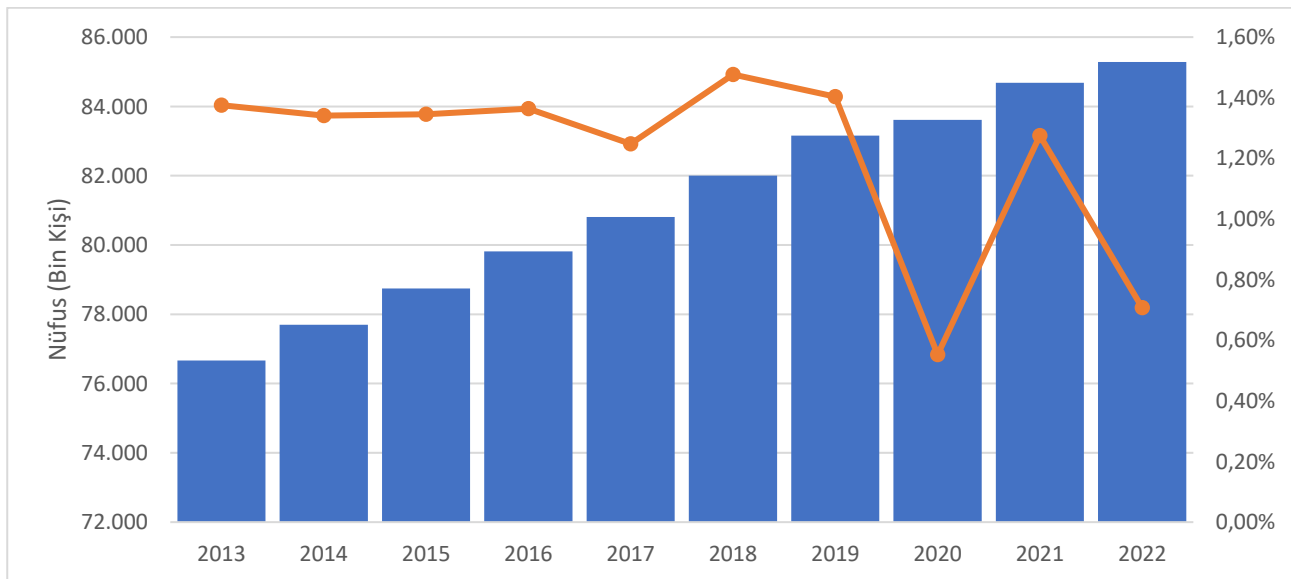
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

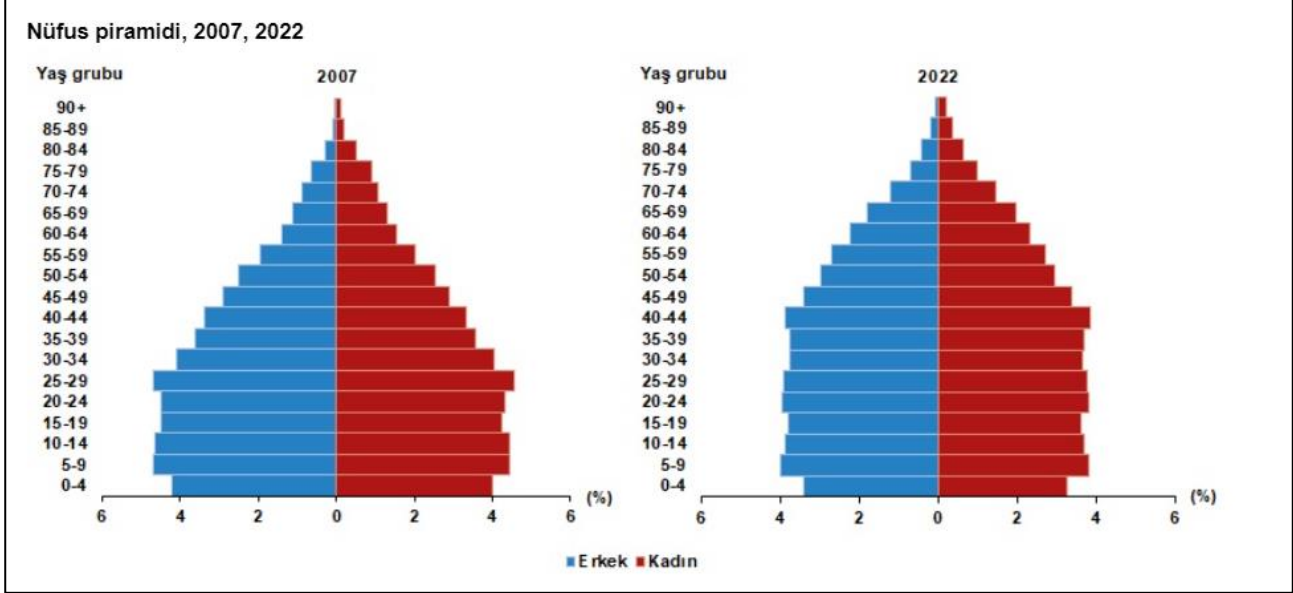


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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



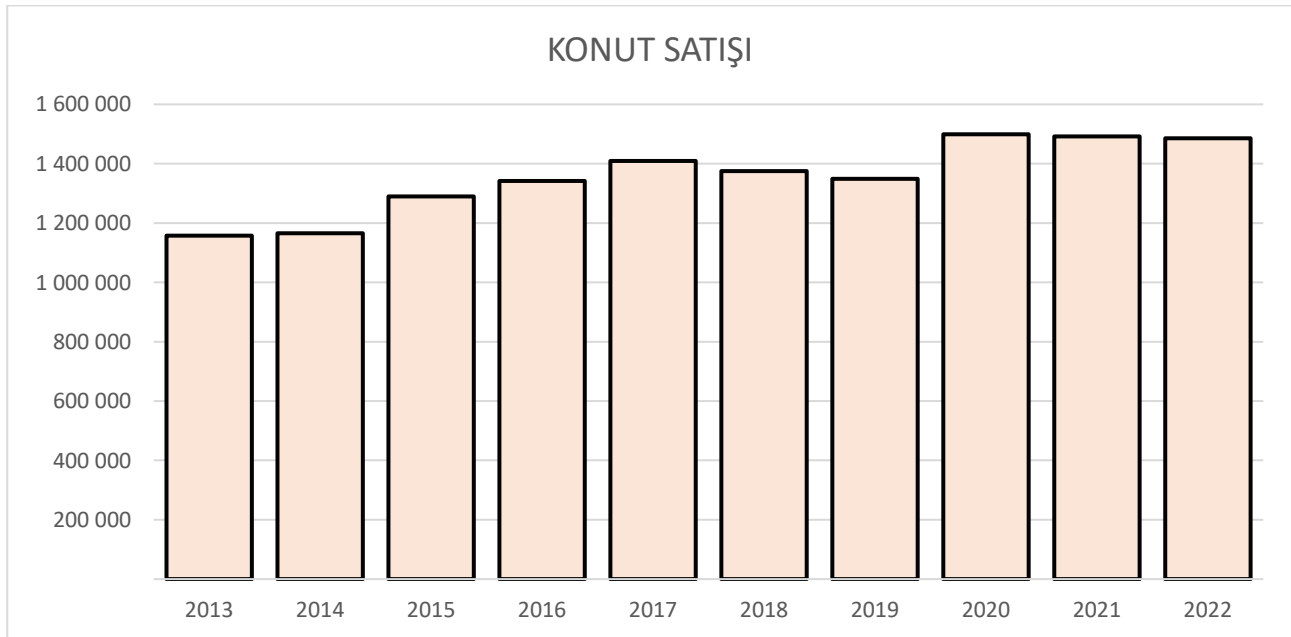
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



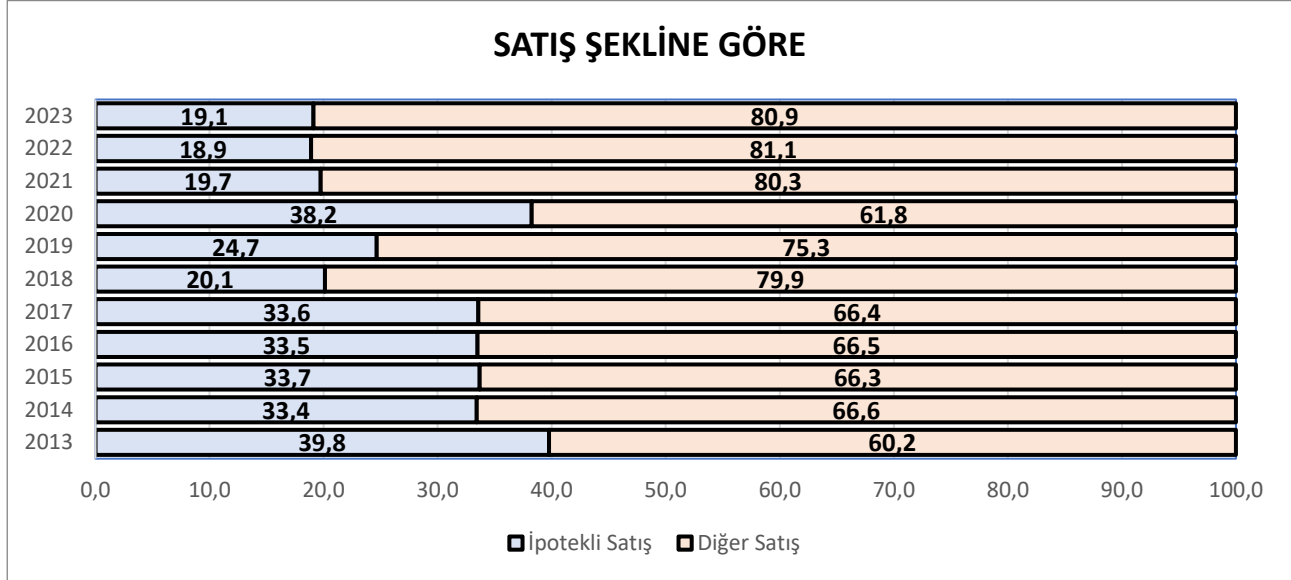
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

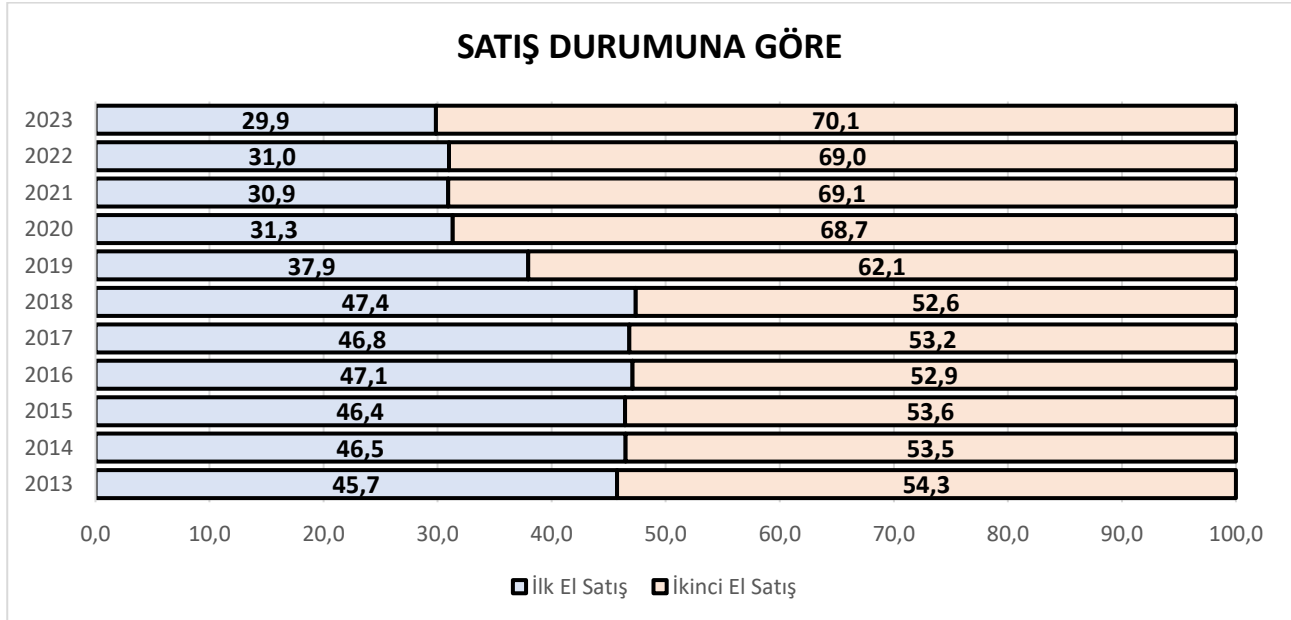
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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

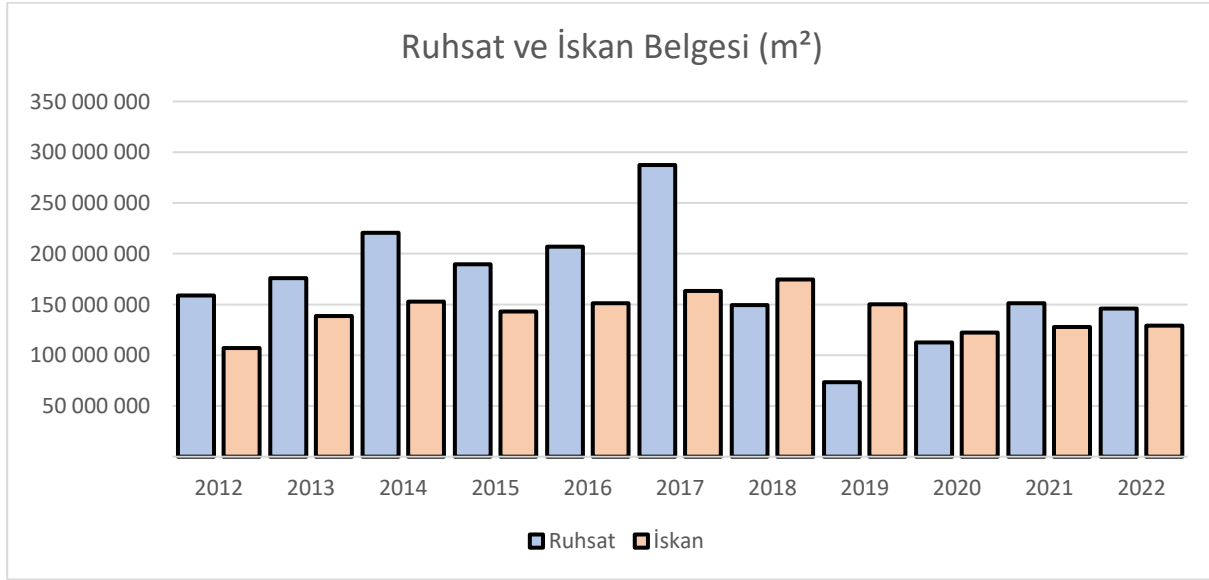


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



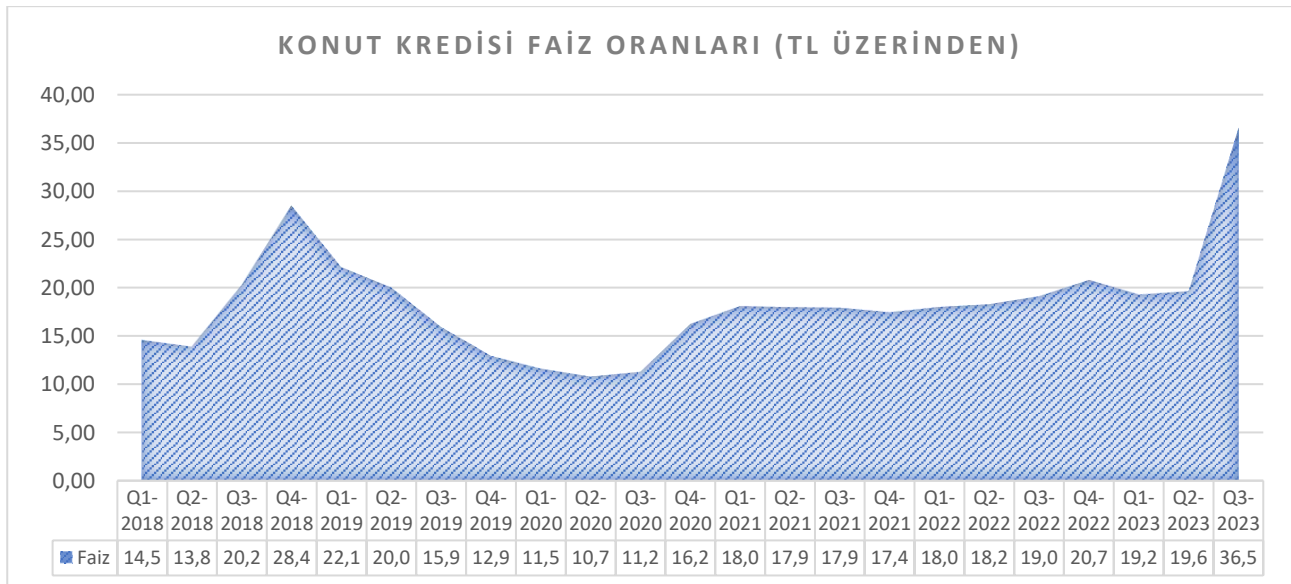
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



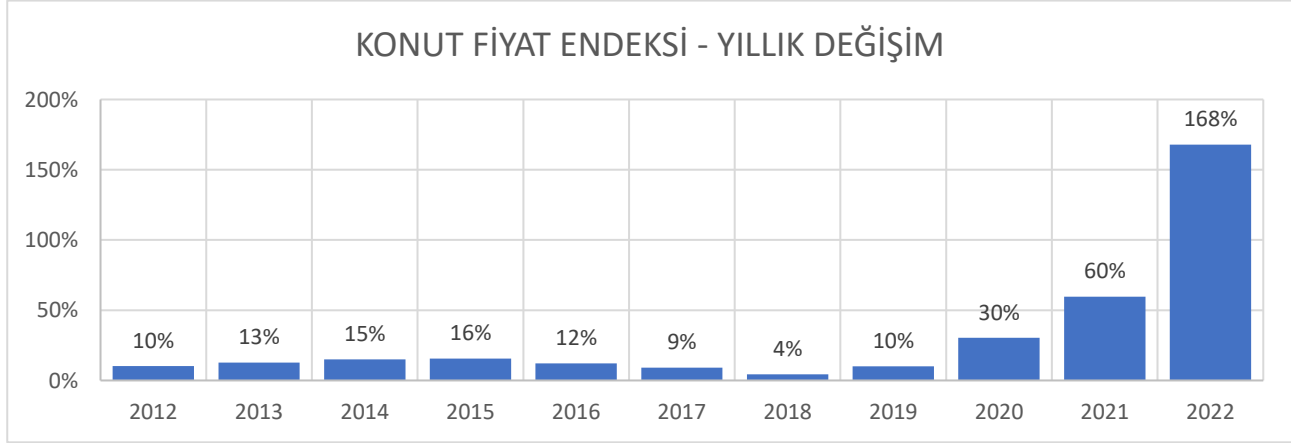
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

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



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks 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.

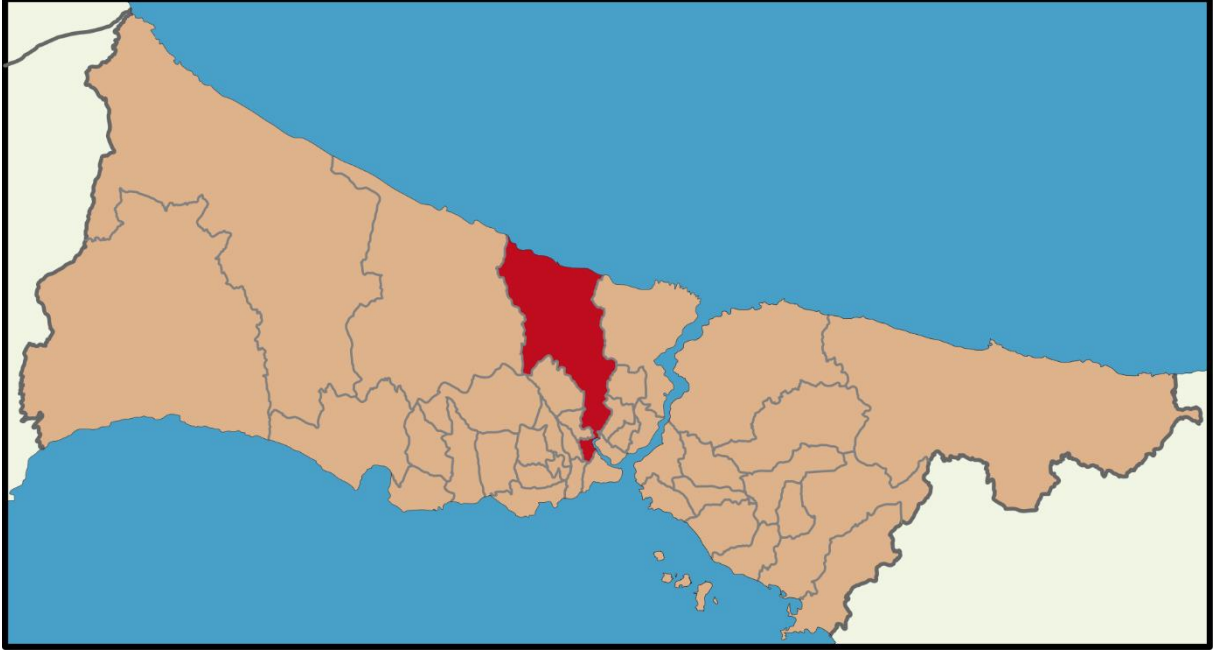
İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da 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. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Eyüpsultan İlçesi



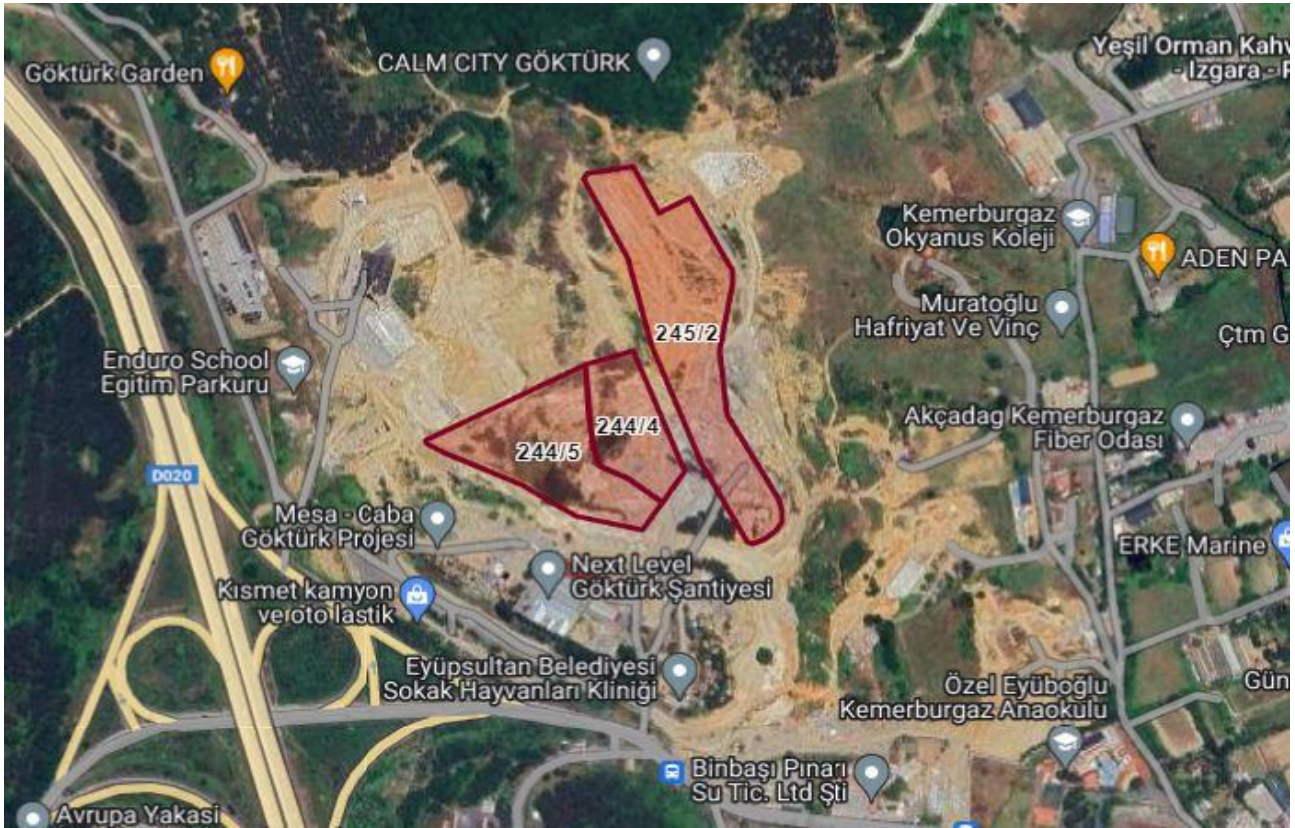
Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesi. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. 29 mahallesi ve 7 köyü bulunan Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 417.360'tır. İlçenin Haliç'in iç kesiminde kısa bir sahil şeridi, Karadeniz'de Akpınar ve Çiftalan köyleri arasında da uzun bir sahil şeridi vardır. Kurulduğunda bugünkü Sultangazi ilçesinin Eskihabipler Mahallesi dışında tamamını, Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa ilçelerini de kapsayan Eyüpsultan, bugünkü sınırlarına 2009'da Yayla mahallesini Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır. Eyüpsultan ilçesi doğuda Sarıyer, güneydoğuda Kâğıthane ve Beyoğlu, güneybatıda Gaziosmanpaşa ve Bayrampaşa, güneyde Zeytinburnu ve Fatih, batıda Arnavutköy ve Sultangazi, güneybatıda Başakşehir ilçelerine komşudur.

İlçe genelinde 18 lise, 32 ilkokul, 29 ortaokul ve 18 lise bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul Bilgi Üniversitesi (Santralistanbul), Bezmiâlem Vakıf Üniversitesi ve Haliç Üniversitesi yerleşkeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için çevre yolundan Hasdal-Kemerburgaz yoluna sapılır ve kuzeybatı istikametinde devam edilir. Bu yol üzerinde yaklaşık 10km. ilerlendiğinde Kemerburgaz Pirinççi Yolu kavşağına gelindiğinde sağa girilir. Bu yol üzerinde yaklaşık 500m. ilerlenip sola ayrılan tali yollar üzerinden taşınmazlara ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde Mithatpaşa ve Göktürk Mahalle yerleşkeleri bulunmaktadır. Mahalle merkezlerinde yapılaşma yüksek düzeyde olup 1-2 katlı villalar ve 4-5 katlı apartman tipi yapılar şeklindedir. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma henüz düşük düzeydedir. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

244 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Mithatpaşa
Zemin No	116935060
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	244
Parsel No	4
Yüzölçümü	9.057,59 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	108122/905759 47280/905759 750357/905759
Cilt / Sayfa No	1/45
Tarih / Yevmiye No	24/09/2021- 27006
Edinme Sebebi	İmar

244 ADA 5 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Mithatpaşa
Zemin No	116935061
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	244
Parsel No	5
Yüzölçümü	16.428,98 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	289241/1642898 305372/1642898 524527/1642898 420512/1642898 103246/1642898

Cilt / Sayfa No	1/46
Tarih / Yevmiye No	24/09/2021- 27006
Edinme Sebebi	İmar

245 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Eyüpsultan
Mahallesi	Mithatpaşa
Zemin No	116935063
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	245
Parsel No	2
Yüzölçümü	25.627,25 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ DAVALI MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	100123/2562725 523558/2562725 427186/2562725 173878/2562725 290631/2562725 492766/2562725 248995/2562725 305588/2562725
Cilt / Sayfa No	1/49
Tarih / Yevmiye No	24/09/2021- 27006
Edinme Sebebi	İmar

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

244 ADA 4 PARSEL

Beyanlar:

* Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir. TARİH-YEVMİYE: 06/05/2020 – 9427

* 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 7. maddesine göre belirtme (18/12/2018-26126) (24.09.2021 tarih ve 27006 yevmiye ile terkin edilmiştir.) * Kamulaştırma (18/12/2018 - 26126)

* Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Kemerburgaz eski 2931 parsel için Hazine adına kayıtlı olan hissenin iptali ile Eyüpsultan Belediyesi adına tesciline yöneliktir. (13/04/2023 - 11706)

* Diğer (Konusu: Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslara ilişkin tebliğ hükümleri doğrultusunda mevzuata aykırılık tespit edilerek iptal edilmiştir. Tarih:14.03.2020 sayı:31527 (16/03/2020-7866)

Şerhler:

* Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İSTANBUL 18. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/05/2012 tarih 2008/44 sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile) TARİH-YEVMİYE: 28/05/2012- 8311

244 ADA 5 PARSEL

Beyanlar:

* Ziraat vekaletine tahsislidir. (23/12/1966-5427)

* İSTANBUL 26. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 14/07/2020 tarih 2020/239 sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. TARİH-YEVMİYE: 16/07/2020 – 14958

* Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bende uyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERV YAPI ALANI olarak belirlenmiştir.) TARİH-YEVMİYE: 06/05/2020 - 9427

* 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 7. maddesine göre belirtme (18/12/2018-26126)

* Tarım Bakanlığı adına tahsislidir.

*Karayolları Genel Müdürlüğünce 2942 sayılı yasanın 7.mad göre kamulaştırma şerhi (02/02/1996-384)(289241/1642898 ve 420512/1642898 hisse üzerinde)

*İSTANBUL 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/01/2022 tarih 2021/698 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (11.01.2022 – 961)

*KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 2942 SAYILI YASANIN 7.MAD.GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ. (02.02.1996-384)

*İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (01.02.2022 – 3264)

245 ADA 2 PARSEL

Beyanlar:

*ZİRAAT VEKALETİ ADINA TAHSİS EDİLMİŞTİR. (19.11.1966 – 4907)

* Diğer (Konusu: 6306 sayılı kanunun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendeuyarınca bakanlık makamının 05/02/2020 tarihli ve 30574 sayılı oluru ile REZERVYAPI ALANI olarak belirlenmiştir.) TARİH-YEVMİYE 06/05/2020 – 9427

* Diğer (Konusu: 3194 SY GEÇİCİ 16. MADDESİNE AYKIRILIKLAR TESPİTEDİLMİŞ OLUP YAPI KAYIT BELGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR.) Tarih: 14/03/2020 Sayı: 31515 TARİH-YEVMİYE 16/03/2020 - 7856

* Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. TARİH-YEVMİYE 05/02/2019 - 2529

* 6831 Sayılı Kanunun 2.maddesinin B bendi uyarınca HAZİNE adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır. TARİH-YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 6831 Sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Maliye Hazinesi adına orman sınırı dışına çıkartılmıştır. Tamamı MALİYE HAZİNESİ nin kullanımındadır TARİH-YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 60/360 hissesi 2008 yılından beri 13256440612 T.C. kimlik numaralı Ali oğlu Cemal ULUTAŞ'ın kullanımındadır. Tamamı ALİ oğlu CEMAL ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİH-YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 60/360 hissesi 2008 yılından beri 13214442078 T.C. kimlik numaralı Hüseyin oğlu Yılmaz ULUTAŞ'ın kullanımındadır. Tamamı HÜSEYİN oğlu YILMAZ ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİHYEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 20/360 hissesi 2008 yılından beri 16127358238 T.C. kimlik numaralı Mehmet kızı Fatma ERÖZKAN'ın kullanımındadır. Tamamı MEHMET kızı FATMA ERÖZKAN'nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 20/360 hissesi 2008 yılından beri 16847334208 T.C. kimlik numaralı Mehmet oğlu Nuri KAVAK'ın kullanımındadır. Tamamı MEHMET oğlu NURİ KAVAK nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 20/360 hissesi 2008 yılından beri 16850334134 T.C. kimlik numaralı Mehmet oğlu Ramazan KAVAK'ın kullanımındadır. Tamamı MEHMET oğlu RAMAZAN KAVAK'nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 20/360 hissesi 2008 yılından beri 57292478666 T.C. kimlik numaralı Süleyman kızı Aynur KUKUL'un kullanımındadır. Tamamı SÜLEYMAN kızı AYNUR KUKUL nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* TUTANAĞINA BAĞLI EYÜP TAPULAMA HAKİMLİĞİNİN 05/11/1965 GÜNVE 817 /157 YE İLAMIN TESPİTİNİN İPTALİNE VE TAHDİL DIŞI BIRAKILMASINA KARA VERİLDİĞİNDEN TESCİL EDİLMEMİŞTİR. TARİH-YEVMİYE: 01/01/1900 –

* 6831 Sayılı Kanunun 2.maddesinin B bendi uyarınca HAZİNE adına orman sınırı dışına çıkarılmıştır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 6831 Sayılı Kanunun 2/B maddesi uyarınca Maliye Hazinesi adına orman sınırı dışına çıkartılmıştır. Tamamı MALİYE HAZİNESİ nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* Tamamı 2009 yılından beri 20720598878 T.C. kimlik nolu Ahmet Ali oğlu İbrahim ESMEROĞLU'nun kullanımındadır. Tamamı AHMET ALİ oğlu İBRAHİMESMEROĞLU nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 20/360 hissesi 2008 yılından beri 38464080306 T.C. kimlik numaralı Mustafa oğlu Hayri ÇAKMAK'ın kullanımındadır. Tamamı MUSTAFA oğlu HAYRİ ÇAKMAK'nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 20/360 hissesi 2008 yılından beri 29191934536 T.C. kimlik numaralı Süleyman kızı Aysel KORKMAZ'ın kullanımındadır. Tamamı SÜLEYMAN kızı AYSELKORKMAZ nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 15/360 hissesi 2008 yılından beri 68716079352 T.C. kimlik numaralı Hasan oğlu Canan Ulutaş'ın kullanımındadır. Tamamı HASAN kızı CANAN ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 12/360 hissesi 2008 yılından beri 13232441404 T.C. kimlik numaralı Fahreddin Ulutaş'ın kullanımındadır. Tamamı MUSTAFA oğlu FAHREDDİN Ulutaş'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 15/360 hissesi 2008 yılından beri 13229441578 T.C. kimlik numaralı Hasan oğlu Suat ULUTAŞ'ın kullanımındadır. Tamamı HASAN oğlu SUAT ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 15/360 hissesi 2008 yılından beri 13238441286 T.C. kimlik numaralı Hasan oğlu Sedat ULUTAŞ'ın kullanımındadır. Tamamı HASAN oğlu SEDAT ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 15/360 hissesi 2008 yılından beri 13244441058 T.C. kimlik numaralı Ali oğlu Servet ULUTAŞ'ın kullanımındadır. Tamamı ALİ kızı SERVET ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 12/360 hissesi 2008 yılından beri 29381328084 T.C. kimlik numaralı Mustafa kızı Seynur GAYIP'ın kullanımındadır. Tamamı MUSTAFA kızı SEYNUR GAYIP'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 12/360 hissesi 2008 yılından beri 52300139294 T.C. kimlik numaralı Mustafa kızı Mukadder UCA'nın kullanımındadır. Tamamı MUSTAFA kızı MUKADDER UCA'nın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* 12/360 hissesi 2008 yılından beri 12206475636 T.C. kimlik numaralı Mustafa kızı Güler KARAKOÇ'un kullanımındadır. Tamamı MUSTAFA kızı GÜLER KARAKOÇ'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 - 7830

* 12/360 hissesi 2008 yılından beri 13220441850 T.C. kimlik numaralı Mustafa kızı Güner ULUTAŞ'ın kullanımındadır. Tamamı MUSTAFA oğlu GÜNER ULUTAŞ'ın kullanımındadır. TARİH YEVMİYE 16/03/2020 – 7830

* İhtiyati Tedbir: İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 20/12/2021 tarih 2021/500 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (21/12/2021-38880)

* İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 31/01/2022 tarih 2022/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (01.02.2022 – 3264)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

1384 parsel sayılı yer 24.02.2023 t.t'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama imar Planında Ağaçlandırılacak Alanda kalmaktadır. 244 ada 4 parsel sayılı yer 24.02.2023 t.t'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Rezerv yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planında **Yençok:6 kat Kaks: 1.00 yapılaşmalı Konut Alanında kalmaktadır.** 244 ada 5 parsel sayılı yer 24.02.2023 t.t'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Rezerv yapı alanına ilişkin Uygulama imar Planında **Yençok:5 kat Kaks:0.50 yapılanmalı Ticaret + Konut alanında kalmaktadır.** 245 ada 2 parsel sayılı yer 24.02.2023 t.t'li 1/1000 ölçekli Kemerburgaz Rezerv Yapı alanına İlişkin Uygulama İmar Planında **Yençok:6 kat Kaks: 1.00 yapılaşmalı Konut alanında kısmen de Vadi Koruma alanında kalmaktadır.**

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

244 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 9.057,59 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

244 Ada 5 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 16.428,98 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

245 Ada 2 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 25.627,25 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde inşai unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar 24.09.2021 tarih ve 27006 yevmiye ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 12.050.000.000 TL + KDV (OnikiMilyar ElliMilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %40,00 (Yüzde kırk) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 4.820.000.000TL +KDV (DörtMilyarSekiz Yüz YirmiMilyon Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %60.00 (Yüzde altmış) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 7.230.000.000 TL + KDV (YediMilyariki YüzOtuz Milyon Türk Lirası) dir.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili sözleşme ekler kısmına eklenmiştir.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde inşai unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 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 Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde inşai unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 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

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

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

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

Değerleme işlemi 244/4, 244/5 ve 245/2 numaralı boş imar parsellerinin günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikaları da 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul 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 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.

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 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**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	PERA GAYRİMENKUL FLORYA 0 (533) 268 91 71	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 4.750 m ² yüzölçümlü konut alanı TAKS: 0,60 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı paylı olarak satılıktır.	217.250.000	4.750,00	45.736,84
2	SAHİBİNDEN 0 (535) 702 92 12	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 151,00 m ² yüzölçümlü konut alanı KAKS; 1,10 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlıklı paylı olarak satılıktır.	12.800.000	151,00	84.768,21
3	REALTY WORLD ERSAN GAYRİMENKUL 0 (545) 690 69 69	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 4.700,00 m ² yüzölçümlü konut alanı olan arsa pazarlıklı paylı olarak satılıktır.	210.000.000	4.700,00	44.680,85
4	HOMES GAYRİMENKUL 0 (532) 616 47 49	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 2.300,00 m ² yüzölçümlü konut+ticaret alanı olan arsa pazarlıklı paylı olarak satılıktır.	215.000.000	2.300,00	93.478,26

❖ 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	PERA GAYRİMENKUL FLORYA	Sahibinden	REALTY WORLD ERSAN GAYRİMENKUL	HOMES GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 268 91 71	0 (535) 702 92 12	0 (545) 690 69 69	0 (532) 616 47 49
Satış Fiyatı (TL)	217.250.000,00	12.800.000,00	210.000.000,00	215.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	173.800.000,00	10.240.000,00	168.000.000,00	172.000.000,00
Yüzölçümü (m ²)	4.750,00	151,00	4.700,00	2.300,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	TİCARİ+KONUT
	TAKS	-	-	-
	KAKS	0,60	-	-
	Hmax	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	36.589,47	67.814,57	35.744,68	74.782,61
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	Çok iyi
Konum Şerefiyesi	-15%	0%	0%	-40%
Alan Karşılaştırması	Normal	Küçük	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	-15%	0%	0%

Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Kötü	İyi	Kötü	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	10%	-20%	10%	0%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
İmar Şerefiyesi	20%	0%	15%	0%
Toplam Şerefiye	15%	-35%	25%	-40%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	42.077,89	44.079,47	44.680,85	44.869,57
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	43.926,95			

❖ 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 ortalama birim değerinin **42.000 ile 45.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **2.194.864.744,80-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 ve ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 olduğu bilgisi alınmıştır.

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

6.4.1. Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

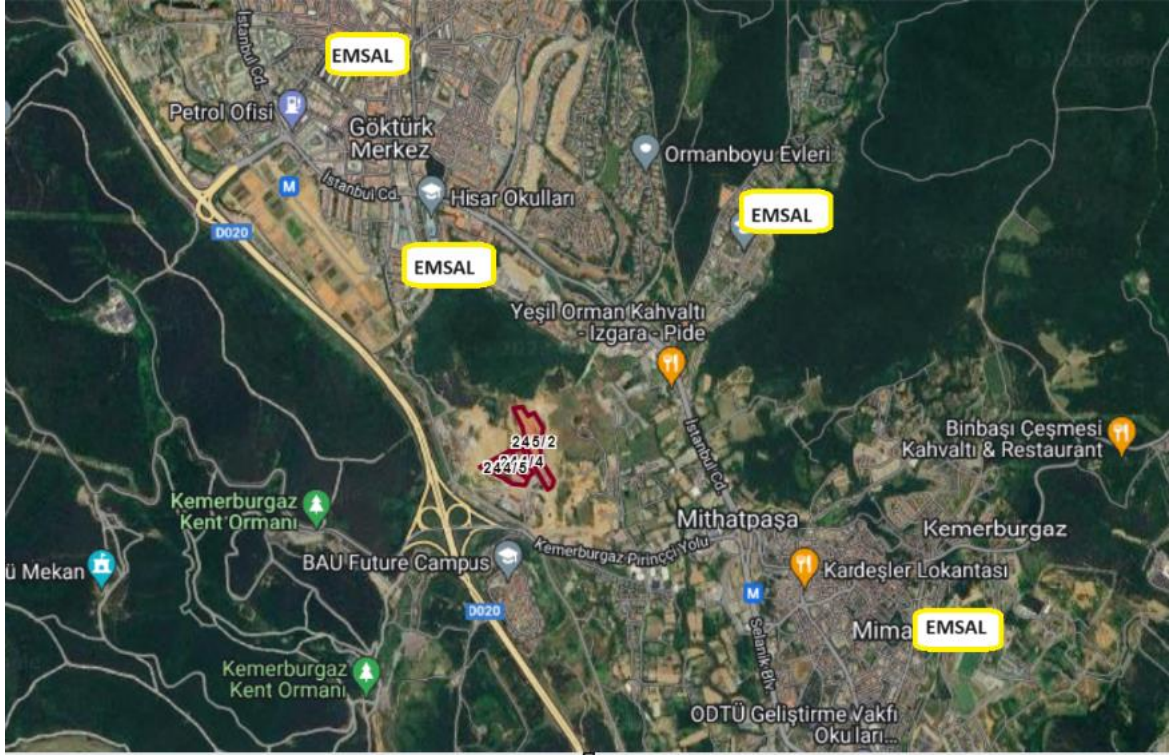
Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyüklükleri vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 89.000 ile 92.000 TL/m² arasında olacağı, ticari yapı projesi yapılması durumunda ise değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 80.000 ile 90.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	ASKEMER EMLAK GAYRİMENKUL 0 (534) 063 18 69	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 180,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.250.000,00TL'den satılıktır.	18.250.000,00	180,00	101.388,89
2	ASKEMER EMLAK GAYRİMENKUL 0 (505) 982 88 21	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 30,00 m ² yüzölçümlü dükkan pazarlıklı olarak 4.500.000,00TL'den satılıktır.	4.500.000,00	30,00	150.000,00
3	Trend Turnkey Real Estate Management 0 (553) 839 17 90	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 130,00 m ² yüzölçümlü dükkan pazarlıklı olarak 23.800.000,00TL'den satılıktır.	23.800.000,00	130,00	183.076,92
4	ASKEMER EMLAK GAYRİMENKUL 0 (534) 063 18 69	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 40,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.850.000,00TL'den satılıktır.	6.850.000,00	40,00	171.250,00

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

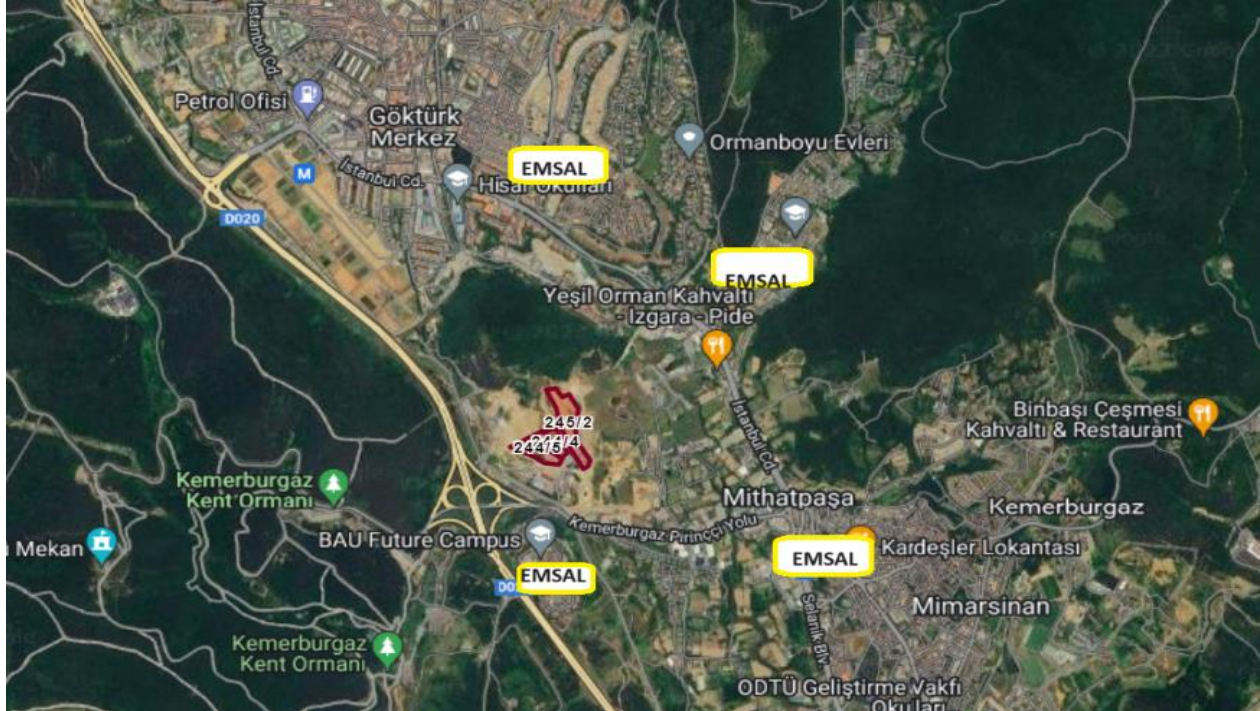
Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		ASKEMER EMLAK GAYRİMENKUL	ASKEMER EMLAK GAYRİMENKUL	Trend Turnkey Real Estate Management	ASKEMER EMLAK GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.		0 (534) 063 18 69	0 (505) 982 88 21	0 (553) 839 17 90	0 (534) 063 18 69
Satış Fiyatı (TL)		18.250.000,00	4.500.000,00	23.800.000,00	6.850.000,00
Pazarlık Oranı		3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		17.702.500,00	4.365.000,00	23.086.000,00	6.644.500,00
Zemin Kat Alanı		180,00	30,00	130,00	40,00
Asma Kat Alanı		0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı		0,00	25,00	70,00	0,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	7,50	21,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		180,00	55,00	200,00	40,00
Zemine İndirgenmiş Alan		180,00	37,50	151,00	40,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		98.347,22	79.363,64	115.430,00	166.112,50
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		98.347,22	116.400,00	152.887,42	166.112,50
Konum Karşılaştırması		Kötü	Benzer	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi		20,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi		0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi		20,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye		40,00%	20,00%	0,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		137.686,11	95.236,36	115.430,00	141.195,63
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		137.686,11	139.680,00	152.887,42	141.195,63
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		122.387,02			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		142.862,29			

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

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m2
1	SAHİBİNDEN 0 (544) 369 93 26	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 65,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 6.950.000,00TL'den satılıktır.	6.950.000,00	65,00	106.923,08
2	FORESTA Real Estate 0 (533) 712 70 98	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 80,00 m² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 7.500.000,00TL'den satılıktır.	7.500.000,00	80,00	93.750,00
3	Göktürk Vogue Real Estate 0 (541) 383 51 28	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 65,00 m² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 6.350.000,00TL'den satılıktır.	6.350.000,00	65,00	97.692,31
4	Turyap Mecidiyeköy Çevre Temsilciliği 0 (532) 386 83 28	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 90,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 8.500.000,00TL'den satılıktır.	8.500.000,00	90,00	94.444,44

❖ **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
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	FORESTA Real Estate	Göktürk Vogue Real Estate	Turyap Mecidiyeköy Çevre Temsilciliği
İlana Veren Tel. No.	0 (544) 369 93 26	0 (533) 712 70 98	0 (541) 383 51 28	0 (532) 386 83 28
Satış Fiyatı (TL)	6.950.000,00	7.500.000,00	6.350.000,00	8.500.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.602.500,00	7.125.000,00	6.032.500,00	8.075.000,00
Brüt Alan (m ²)	65,00	80,00	65,00	90,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	101.576,92	89.062,50	92.807,69	89.722,22
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat Karşılaştırması	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	0
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	91.419,23	89.062,50	92.807,69	89.722,22
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	90.752,91			

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

6.4.2. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

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

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

6.4.3. Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde boş arsa değerinin **toplam 2.181.157.019,44-TL** olduğu tespit edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %40 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 parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %30 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde ortalama **80.000 ile 90.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların satılabileceği ve dükkanların **140.000 ila 150.000 TL** fiyatla satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 3 yıl olacağı, fiyat artış oranının %45 olacağı, %50 ilk yıl, %30 ikinci yıl, %20 üçüncü yıl satış yapılacağı, dükkanların ise konutların satışına göre 2. Yıl %50 ve 3. Yıl %50 sinin satılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %40'tır.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **2.423.507.799,37 TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %10 iskonto edilerek **2.181.157.019,44 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 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, 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 taşınmazların 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 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 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, Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi, 244/4, 244/5 ve 245/2 parsel nolu, 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 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 topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonusun taşınmaz değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 2.194.864.744,80-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri 2.414.351.219,28– TL'dir.

Taşınmazların Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen KDV Hariç Değeri: 1.266.218.914,80-TL

Taşınmazların Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen KDV Dahil Değeri: 1.266.218.914,80-TL

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 15.12.2023: 1 USD = 28.9644 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 YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-10: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ