



## İSTANBUL İLİ ESENLER İLÇESİ ATIŞALANI MAHALLESİ

### 10 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-044

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 | Esenler 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 .....                                                                                                                                                                                                                          | 22 |
| 4.4.  | Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları .....                                                                                                                                                                                                                                               | 22 |
| 4.5.  | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 22 |
| 4.6.  | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi<br>İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında<br>Bilgi                                                                     | 23 |
| 4.7.  | Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı<br>Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                  | 24 |
| 4.8.  | Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen<br>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<br>İlişkin Veriler                                                                                                                                                                         | 25 |
| 4.11. | Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                                        | 25 |
| 4.12. | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi<br>Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                             | 25 |
| 4.13. | Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                  | 25 |
| 4.14. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve<br>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<br>söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda<br>bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... | 26 |
| 4.18. | Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                              | 26 |
| 5.    | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 26 |
| 5.1.  | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 26 |
| 5.2.  | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 26 |
| 5.3.  | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 27 |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 6.1.   | Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                        | 27 |
| 6.2.   | Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....                                                                                                                                                | 27 |
| 6.3.   | Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....                                                                                                                                                                                                                                  | 28 |
| 6.3.1. | Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller .....                                                                                                                                                                                                              | 28 |
| 6.3.2. | Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                          | 30 |
| 6.4.   | Proje Geliştirme Yöntemi.....                                                                                                                                                                                                                                     | 30 |
| 6.4.1. | Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....                                                                                                                                                                                 | 31 |
| 6.4.2. | Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti .....                                                                                                                                                                                                                       | 35 |
| 6.4.3. | Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                 | 36 |
| 7.     | DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....                                                                                                                                                                                                                                   | 36 |
| 7.1.   | Takdir Edilen Kira Değerleri .....                                                                                                                                                                                                                                | 36 |
| 7.2.   | Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 36 |
| 7.3.   | Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                          | 36 |
| 7.4.   | Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                           | 37 |
| 7.5.   | En İyi ve Verimli Kullanım Analizi .....                                                                                                                                                                                                                          | 37 |
| 8.     | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| 8.1.   | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 37 |
| 8.2.   | Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                     | 37 |
| 8.3.   | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .                                                                                                                                                                    | 37 |
| 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 .....   | 38 |
| 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.....                                                                         | 38 |
| 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 ..... | 38 |
| 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.....                                   | 38 |

|                                                     |                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 9. SONUÇ .....                                      | 38                                      |
| 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... | 38                                      |
| 9.2. Nihai Değer Takdiri .....                      | 39                                      |
| EKLER.....                                          | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                           | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>                               | 18.12.2023 / EMLKKNT-2023-044                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>                                        | 01.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                            | 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. |
| <b>Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar</b>                       | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                | Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>                            | 09.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                                      | İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi, 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parseldir.                                                                                                                                                   |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>                                   | İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi, 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parsel, “arsa” nitelikli 10 adet parsel                                                                                                                      |
| <b>Mülkiyet Bilgisi</b>                                       | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Mevcut Kullanım Durumu</b>                                 | Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>İmar Durumu</b>                                            | Değerleme konusu 1643 ada 4 parsel; ‘Ticaret+Turizm Alanı’ lejantlı, E:2,10 Taks: 0,60, H <sub>max</sub> : Z+6 Kat yapılaşma haklarına sahiptir. Diğer parseller. ‘Ticaret+Konut Alanı’ lejantlı, E:1,90, Taks:0,60, H <sub>max</sub> : Zemin+6 Kat olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.                                                                                                      |
| <b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>                      | Emsal Karşılaştırma Yöntemi<br>Proje Geliştirme Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b> | <b>3.470.424.165,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b> | <b>3.817.466.581,50-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                   | Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                               | İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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

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

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 18.12.2023 tarihli, 044 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 09.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

### 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi, 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parsel olmak üzere toplam 10 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

### 1.3. Raporun Kapsamı

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

### 1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

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

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

Değerleme konusu 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             | <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> |

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

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi, 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi, rapora konu 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

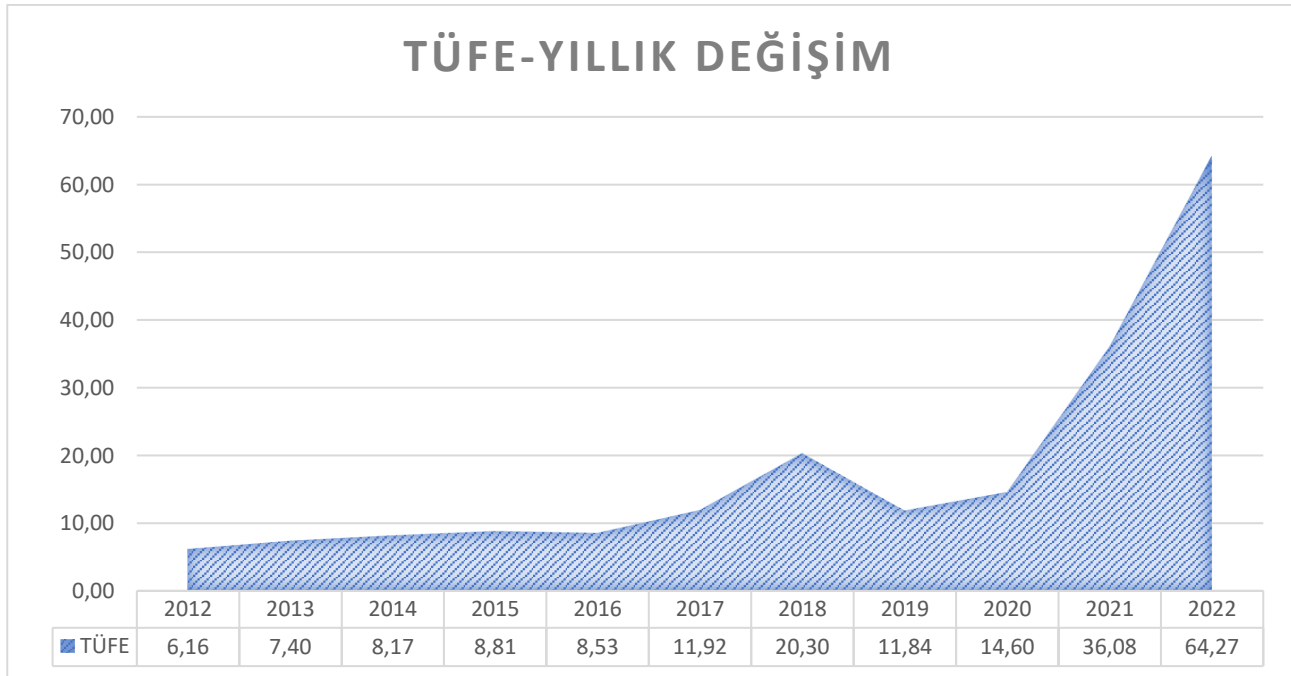
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

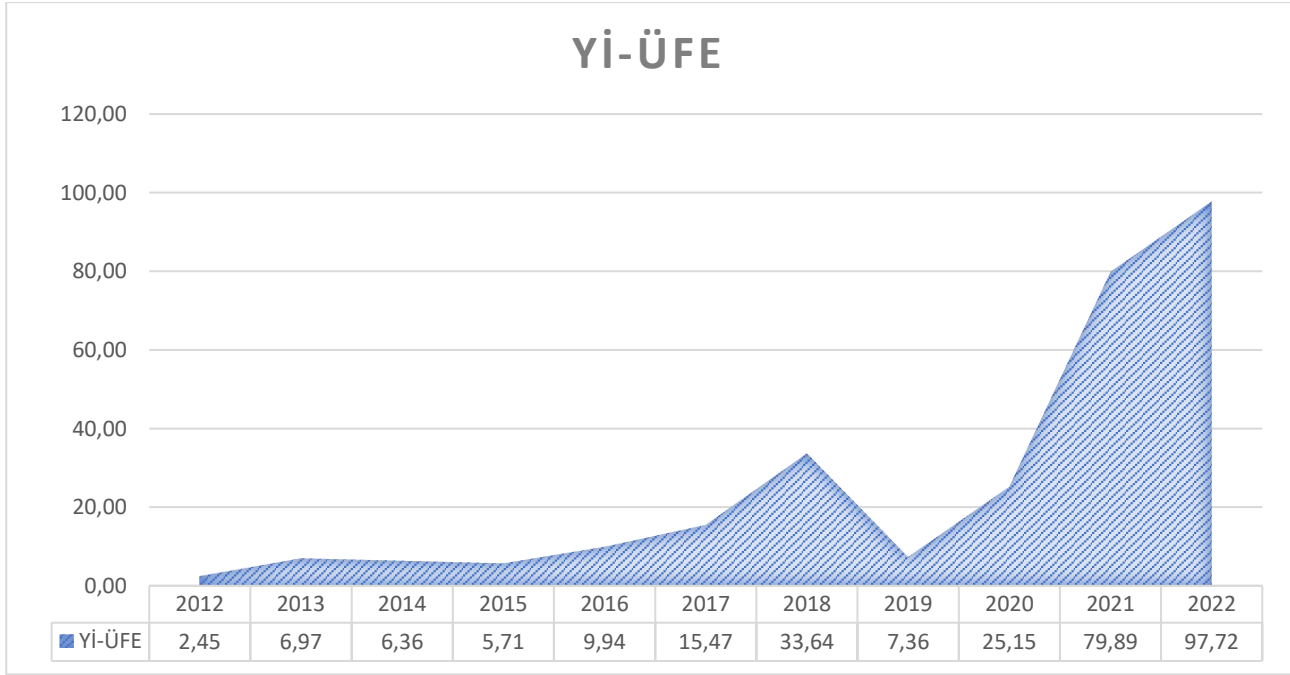
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar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



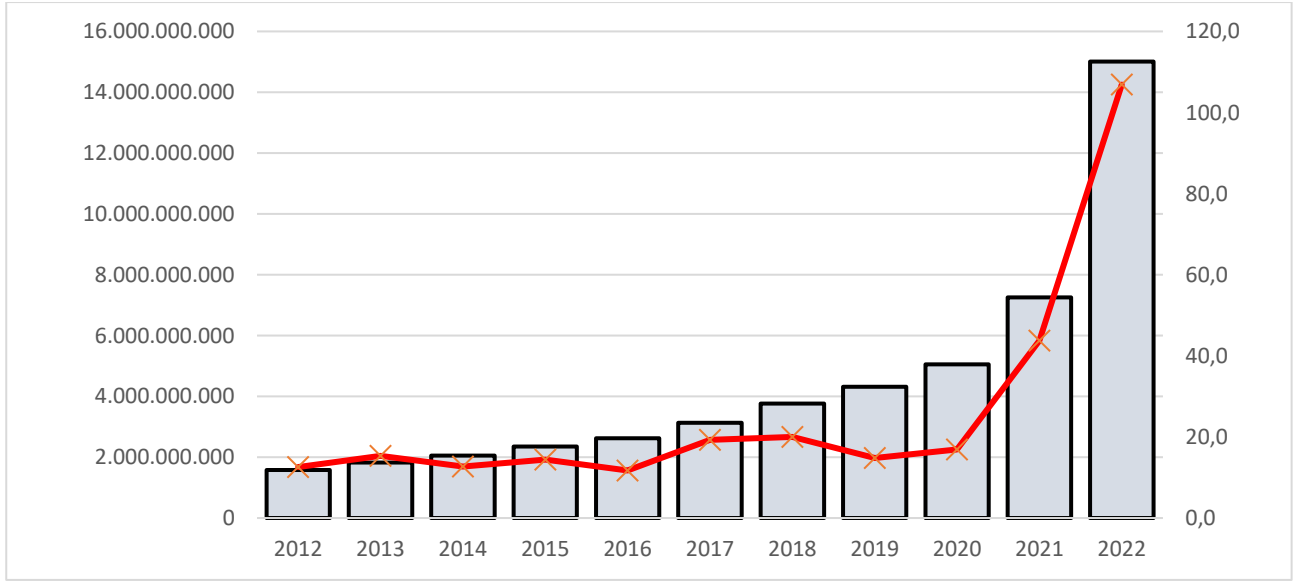
### 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

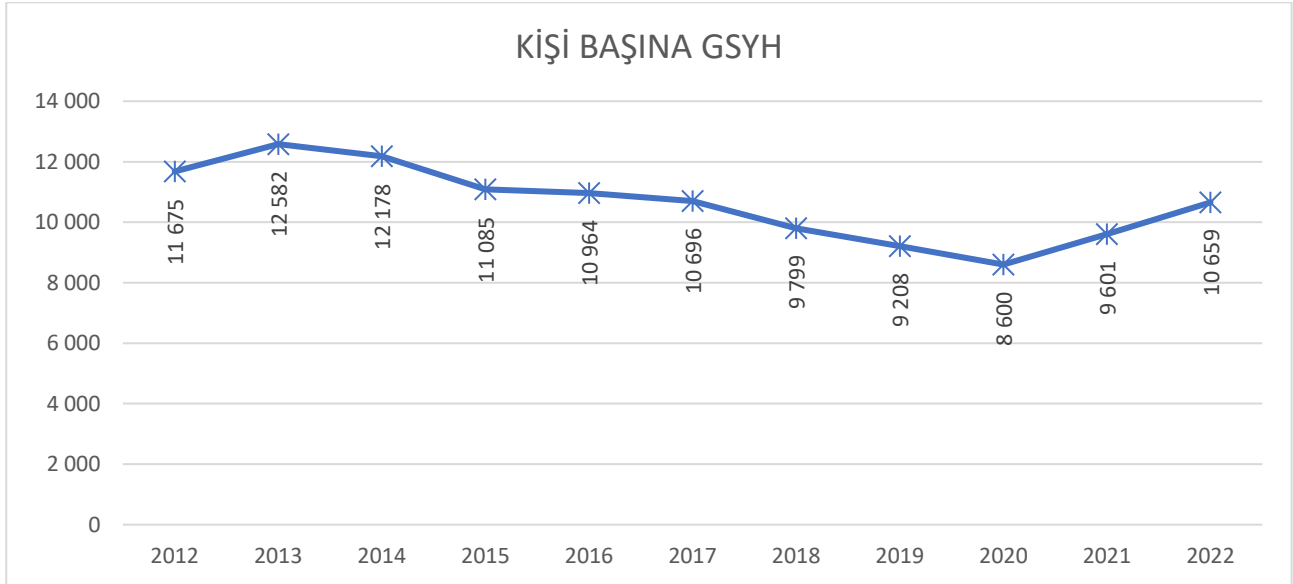
| TARİH    | FAİZ ORANI |
|----------|------------|
| 25.11.22 | 9,00%      |
| 24.02.23 | 8,50%      |
| 23.06.23 | 15,00%     |
| 21.07.23 | 17,50%     |
| 25.08.23 | 25,00%     |
| 22.09.23 | 30,00%     |

### 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.

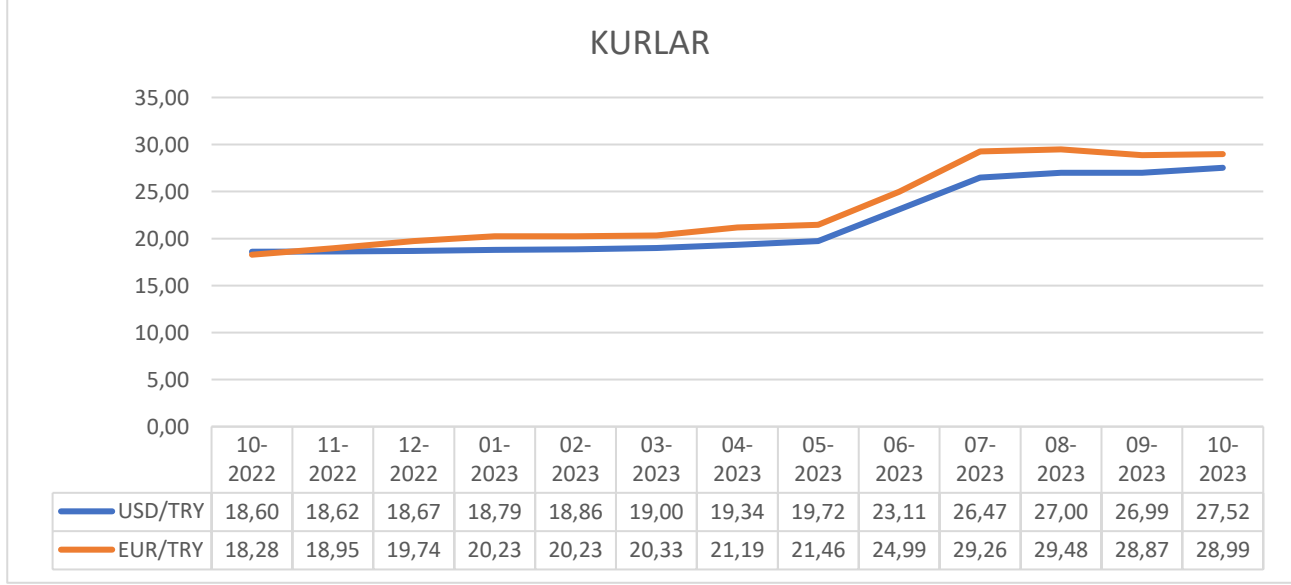


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH’da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



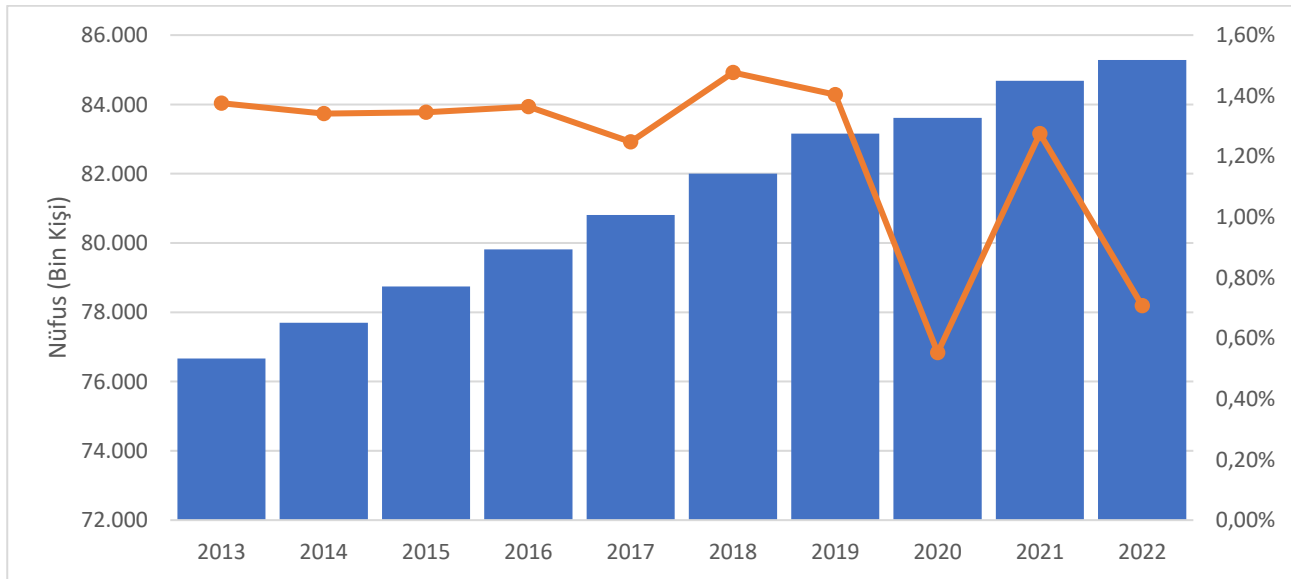
### 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

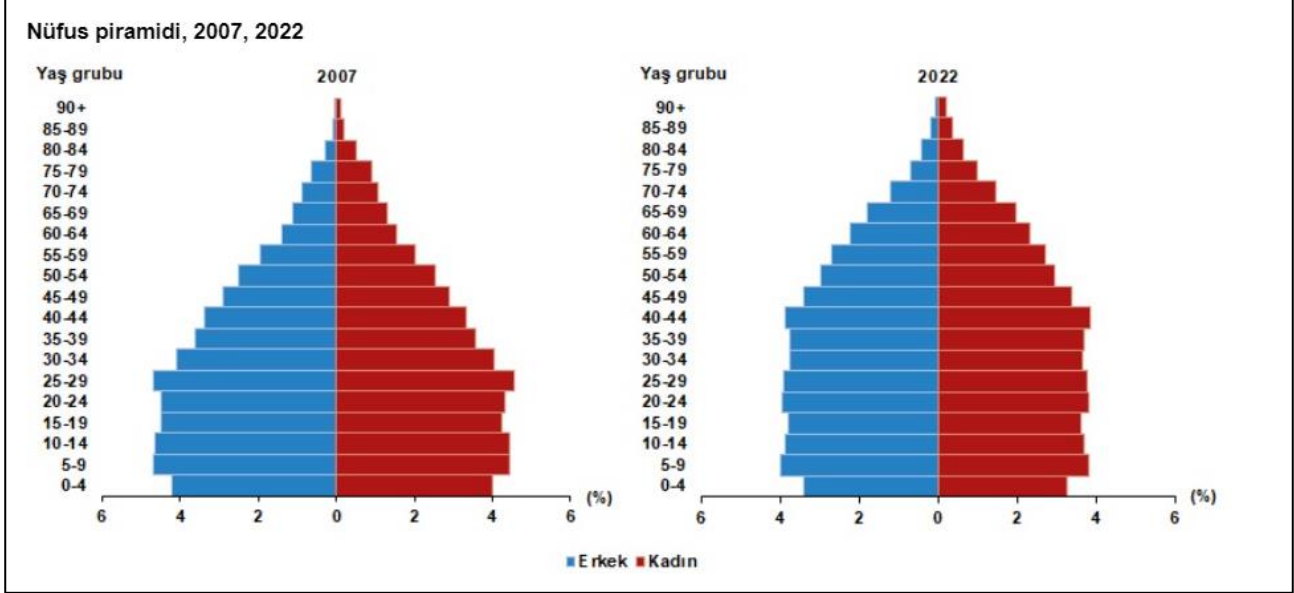


### 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



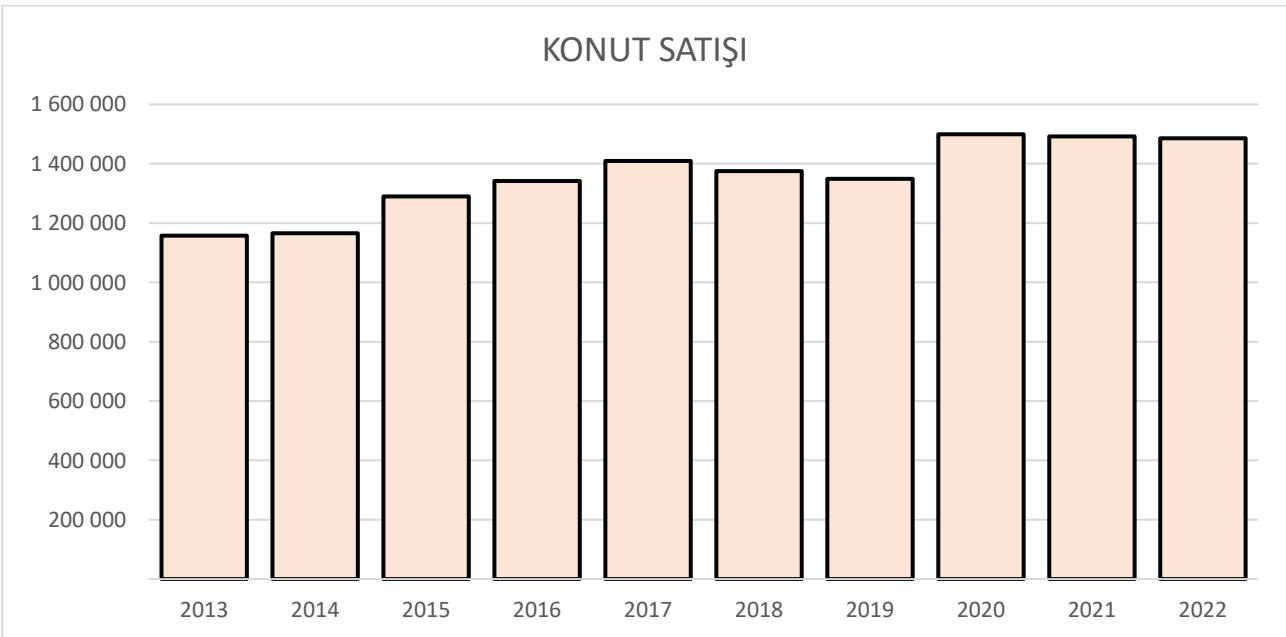
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



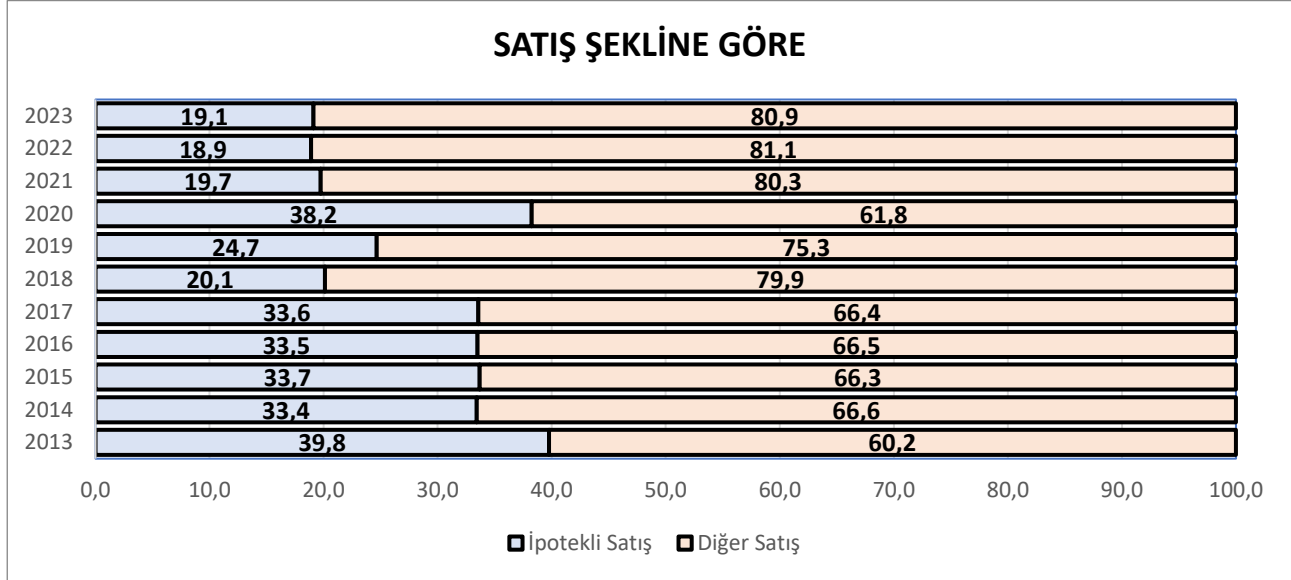
### 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

#### 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

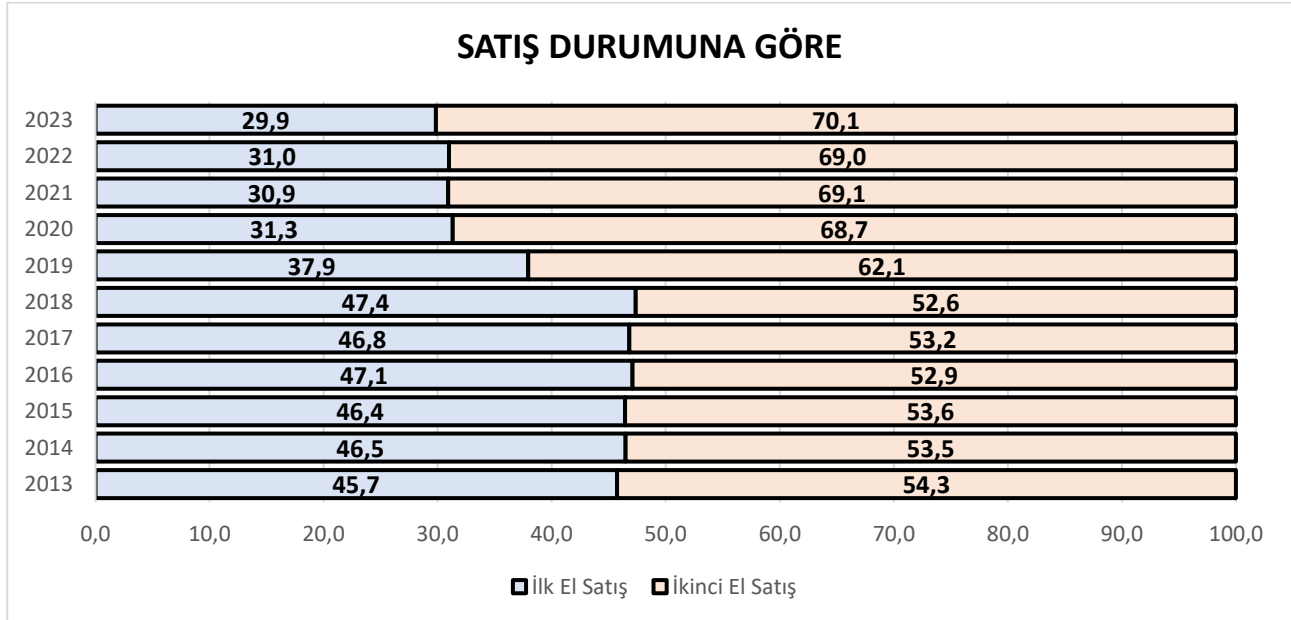
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

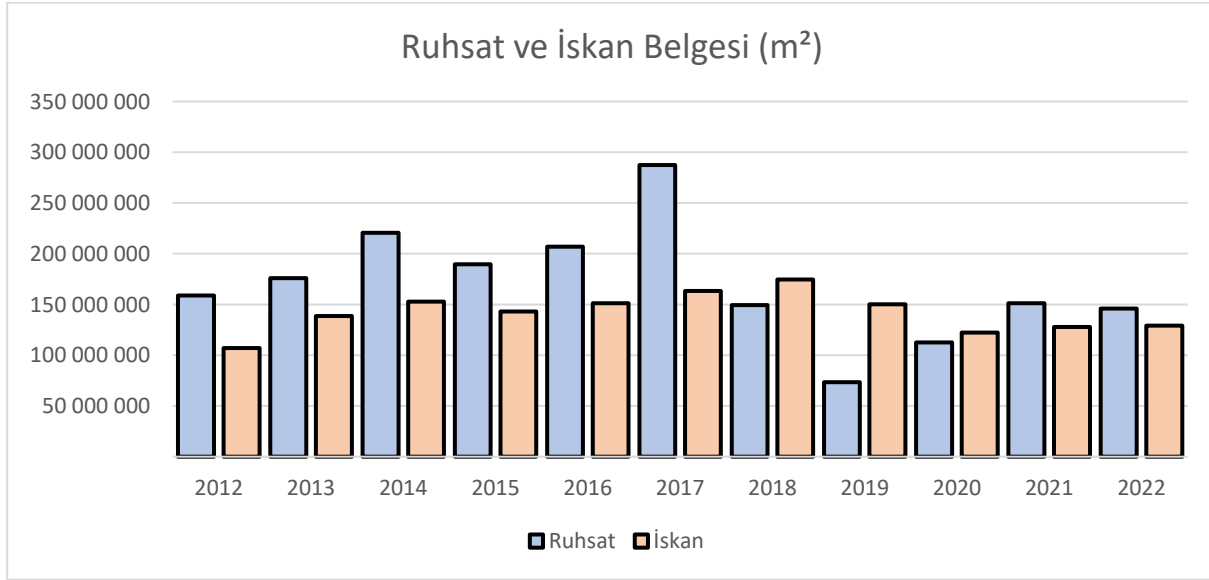


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7’si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9’u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



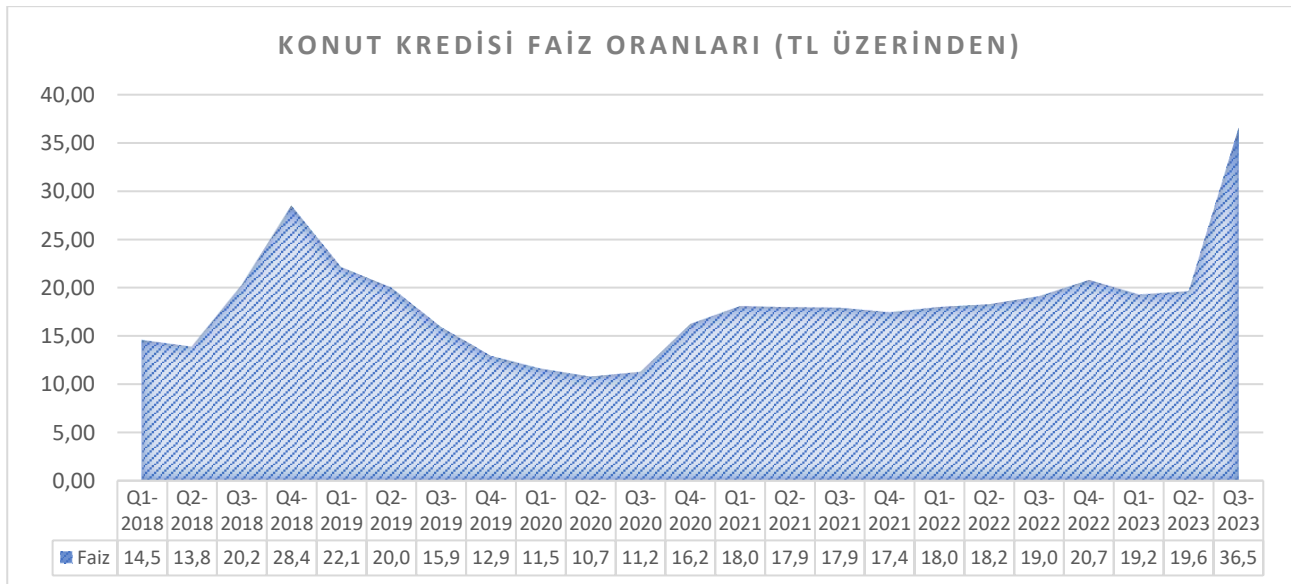
### 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m<sup>2</sup> inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



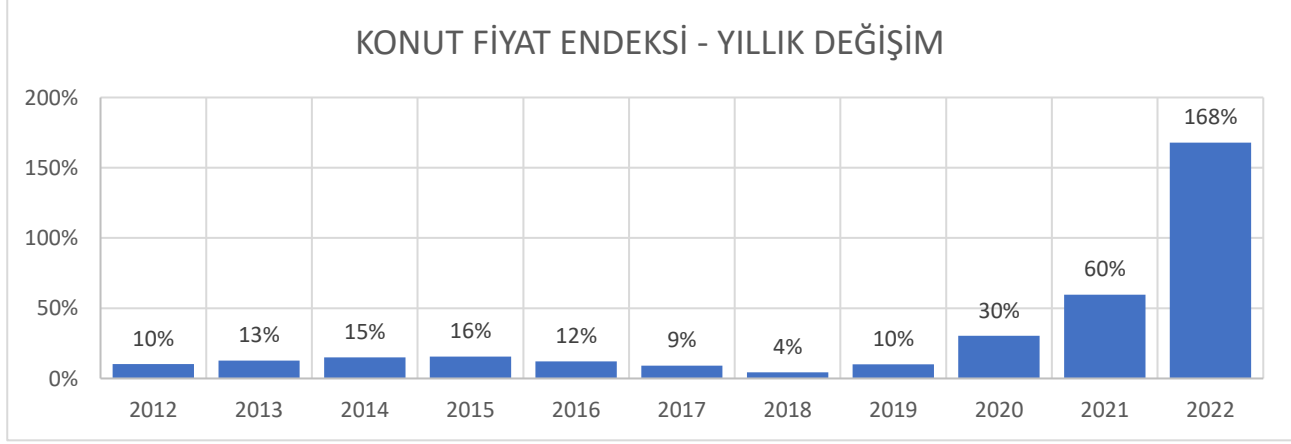
### 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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



### 3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



## 3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.4.1 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 km<sup>2</sup>'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 Esenler İlçesi

Esenler, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ilçedir.



Esenler, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. Kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa ve Zeytinburnu, batıda Bağcılar ve Başakşehir, güneyde Güngören ilçeleriyle sınırdır. Esenler, 17 mahalleden oluşmaktadır ve yüzölçümü toplam 5.227 hektardır. Metris Cezaevi bu ilçede bulunmaktadır. Esenler bugünkü sınırlarına 2009 yılında Eski Habipler Mahallesi'ni Sultangazi'ye vererek ulaşmıştır.

Esenler, çevresindeki ilçelerden farklı olarak, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliğindedir. Esenler'i Davutpaşa yoluna bağlayan Ayazma yolu üzerindeki su kontrol kuyuları, şimdi Belediye oto garajı olarak kullanılan Üçyüzlü, Ayazma Çeşmesi, Su Terazisi ve garaj içinde yıkık vaziyette olan Kilise güzel bir mimari örnek olarak karşımıza çıkar. Esenler Merkez Camisi'nin karşısındaki Kilise kalıntısı restore edilerek günümüzde Dijital Kütüphane olarak hizmet vermektedir.

İstanbul surlarının yıkılmasından sonra bu bölge toprakları askeri bakımdan önem kazanmıştır. İlçe tarihinin İstanbul Tarihi içinde mütalaa edilmesi gerekir. İlçe tarihi eser bakımından zengin sayılmaz. Bizans ve Osmanlı dönemine ait çeşme, su kemeri, su terazisi ve sebil günümüze ulaşan tarihi yapılarıdır. Bu eserlerin de kitabeleri tahrip edildiği için yapım tarihleri hakkında bilgi vermek mümkün değildir. Bunlar: Avas kemeri, Atışalanı Çeşmesi, Atışalanı Sebili, Menderes Çeşmesi (Litros Ayazması), Yavuz Selim Çeşmesi ve Nene Hatun Çeşmesi.

#### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Mehmet Akif İnan Caddesi üzerinde kuzeybatı istikamette ilerlerken sağa Kışla Caddesine dönlür. Kışla Caddesi üzerinde yaklaşık 600 m ileride 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1644 ada 6 parsel numaralı taşınmazlar sol kolda, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parsel sağ kolda yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İstanbul kentinin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde inşaatı devam eden ve boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın mesafede; İstoç Ticaret merkezi, Esenler Bölge Parkı, Esenler Belediyesi Nar Projesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.

**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

| <b>1633 ADA 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI</b> |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                                     | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                                  | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                               | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                                | 113544165                                                                                  |
| Sokağı                                                  | -                                                                                          |
| Mevkii                                                  | -                                                                                          |
| Pafta No                                                | -                                                                                          |
| Ada No                                                  | 1633                                                                                       |
| Parsel No                                               | 3                                                                                          |
| Yüzölçümü                                               | 6.041,15 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                                | Arsa                                                                                       |
| Malik                                                   | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                       | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                         | 248/24587                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                                      | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                           | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| <b>1634 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI</b> |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                                     | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                                  | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                               | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                                | 113544166                                                                                  |
| Sokağı                                                  | -                                                                                          |
| Mevkii                                                  | -                                                                                          |
| Pafta No                                                | -                                                                                          |
| Ada No                                                  | 1634                                                                                       |
| Parsel No                                               | 4                                                                                          |
| Yüzölçümü                                               | 10.680,86 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                                | Arsa                                                                                       |
| Malik                                                   | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                       | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                         | 248/24588                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                                      | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                           | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1639 ADA 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544168                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1639                                                                                       |
| Parsel No                                        | 3                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 8.581,26 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24593                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1641 ADA 9 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544173                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1641                                                                                       |
| Parsel No                                        | 9                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 7.392,22 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24596                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1642 ADA 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544170                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1642                                                                                       |
| Parsel No                                        | 3                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 8.389,05 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24597                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1643 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544193                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1643                                                                                       |
| Parsel No                                        | 4                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 6.592,11 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24598                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1644 ADA 6 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544169                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1644                                                                                       |
| Parsel No                                        | 6                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 9.357,45 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24599                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1645 ADA 5 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544174                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1645                                                                                       |
| Parsel No                                        | 5                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 24.250,60 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24600                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1647 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544175                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1647                                                                                       |
| Parsel No                                        | 4                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 16.419,98 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24601                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

| 1650 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İstanbul                                                                                   |
| İlçesi                                           | Esenler                                                                                    |
| Mahallesi                                        | Atışalanı                                                                                  |
| Zemin No                                         | 113544176                                                                                  |
| Sokağı                                           | -                                                                                          |
| Mevkii                                           | -                                                                                          |
| Pafta No                                         | -                                                                                          |
| Ada No                                           | 1650                                                                                       |
| Parsel No                                        | 4                                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 7.759,18 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                                                                                       |
| Malik                                            | T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 248/24606                                                                                  |
| Tarih / Yevmiye No                               | 30.09.2022/24449                                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | Tüzel kişiliklerin unvan değişikliği                                                       |

\*Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan protokole göre taşınmazın tasarrufu Emlak Konut GYO AŞ'dedir.

#### 4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

**\*\*Rapora konu taşınmazların tamamı üzerinde;**

-Beyan: Diğer (KONUSU: REZERV YAPI ALANINDA KALMAKTADIR.) (T: 17.04.2013, Y: 5377)

-Beyan: Askeri güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır. (T: 01.02.2019, Y: 1517)

-Beyan: 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN AMAÇLARINDA KULLANILMASI AKSİ TAKDİRDE HAZİNEYE İADE EDİLMESİ. Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimlerinde Bakanlığa Proje Sunulduğuna Dair Belirtme bulunmaktadır. (T: 03.01.2017, Y: 157)

**\*\*1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1645 ada 5 parsel, 1647 ada 4 parsel, 1650 ada 4 parsel üzerinde;**

Beyan: ÜZERİNDEKİ BİNALAR CİHATİ ASKERİYE AİTTİR. Askeri güvenlik bölgesidir belirtmesi bulunmaktadır.

#### 4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

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

Değerleme konusu 1643 ada 4 parsel, 'Ticaret+Turizm Alanı' lejantlı, E:2,10 Taks: 0,60, H<sub>max</sub>: Z+6 Kat yapılaşma haklarına sahiptir. Diğer parseller. 'Ticaret+Konut Alanı' lejantlı, E:1,90, Taks:0,60, H<sub>max</sub>: Z+6 Kat olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.

Plan notlarına göre 'Ticaret+Konut Alanı' lejantlı 30 m'lik yola cephesi bulunan parsellerde yapı yükseklikleri 1 kat artırılabilir. Bu alanlarda emsale esas toplam inşaat alanının maksimum %20 'si ticaret kullanımına ayrılabilir.

1639 ada 3 parsel, 1641 ada 9 parsel, 1642 ada 3 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1643 ada 4 parsel metro güzergahından etkilendikleri için İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

#### 4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

1633 Ada 3 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.041,15m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1634 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 10.680,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1639 Ada 3 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 8.581,26 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1641 Ada 9 Parsel: Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmaz 7.392,22 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1642 Ada 3 Parsel Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmaz 8.389,05 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1643 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 6.592,11 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1644 Ada 6 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 9.357,45 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1645 Ada 5 Parsel Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmaz 24.250,60 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1647 Ada 4 Parsel Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmaz 16.419,98 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1650 Ada 4 Parsel Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmaz 7.759,18 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel 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**

1633 Ada 3 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazdır.

1634 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazdır.

1639 Ada 3 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazdır.

1641 Ada 9 Parsel: Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmazdır.

1642 Ada 3 Parsel: Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmazdır.

1643 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsadır.

1644 Ada 6 Parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsadır.

1645 Ada 5 Parsel: Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmazdır.

1647 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmazdır.

1650 Ada 4 Parsel: Değerleme tarihinde askeri yerleşke içerisinde bulunan arsa nitelikli taşınmazdır.

#### **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**

Söz konusu gayrimenkuller 30.09.2022 tarih, 24449 yevmiye numaralı ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” adına tescil edilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan protokole göre taşınmazın tasarrufu Emlak Konut GYO AŞ’dedir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

#### **4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Üzerinde askeri yerleşke 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**

Rapora konu taşınmazlardan 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1643 ada 4 parsel, 1644 ada 6 parsel boş arsa durumunda olup, diğer parseller üzerinde askeri yerleşke bulunmaktadır. 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

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

Rapora konu taşınmazlardan 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1643 ada 4 parsel boş arsa durumunda olup, diğer parseller üzerinde askeri yerleşke bulunmaktadır. 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**

Rapora konu taşınmazlardan 1633 ada 3 parsel, 1634 ada 4 parsel, 1639 ada 3 parsel, 1644 ada 6 parsel, 1643 ada 4 parsel boş arsa durumunda olup, diğer parseller üzerinde askeri yerleşke bulunmaktadır.

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

Değerleme işlemi 9 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

**4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parsellerin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## **5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **5.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

### **5.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

### 5.3. Maliyet Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili

sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

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

### 6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

##### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Açıklama Tablosu

| EMSAL NO | İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ                                            | KONUM VE NİTELİĞİ                                                                                                                              | FİYAT (TL) | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 1        | Sahibinden<br>0 (535) 326 34 09                                      | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 264 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa pazarlık paylı 5.350.000 ₺'den satılıktır. | 5.350.000  | 264,00                      | 20.265,15                               |
| 2        | Mys Saros<br>Gayrimenkul<br>Danışmanlık Ltd.Şti<br>0 (533) 488 94 42 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı arsa pazarlık paylı 5.250.000 ₺'den satılıktır. | 5.250.000  | 105,00                      | 50.000,00                               |

| EMSAL NO | İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ                                   | KONUM VE NİTELİĞİ                                                                                                                                                                                   | FİYAT (TL) | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> ) |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 3        | Yuvam Gayrimenkul Ltd Şti<br>0 (532) 333 23 85              | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 95 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsa pazarlık paylı 4.500.000 ₺'den satılıktır.                                               | 4.500.000  | 95,00                       | 47.368,42                               |
| 4        | Home-Türk Proje Tanıtım ve Gayrimenkul<br>0 (532) 277 19 71 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 1,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı 2.450.000 ₺'den satılıktır. | 2.450.000  | 120,00                      | 20.416,67                               |

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin 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        | MYS SAROS Gayrimenkul Danışmanlık LTD.ŞTİ | YUVAM GAYRİMENKUL LTD ŞTİ | HOME-TÜRK PROJE TANITIM VE GAYRİMENKUL |
| İlana Veren Tel. No.                                      | 0 (535) 326 34 09 | 0 (533) 488 94 42                         | 0 (532) 333 23 85         | 0 (532) 277 19 71                      |
| Satış Fiyatı (TL)                                         | 5.350.000,00      | 5.250.000,00                              | 4.500.000,00              | 2.450.000,00                           |
| Pazarlık Oranı                                            | 15%               | 15%                                       | 15%                       | 15%                                    |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                               | 4.547.500,00      | 4.462.500,00                              | 3.825.000,00              | 2.082.500,00                           |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                               | 264,00            | 105,00                                    | 95,00                     | 120,00                                 |
| İmar Durumu                                               | Lejant            | Konut                                     | Ticaret+Konut             | Ticaret+Konut                          |
|                                                           | TAKS              | -                                         | -                         | -                                      |
|                                                           | KAKS              | -                                         | -                         | 1,00                                   |
|                                                           | Hmax              | -                                         | -                         | -                                      |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                          | 17.225,38         | 42.500,00                                 | 40.263,16                 | 17.354,17                              |
| Konum Karşılaştırması                                     | Çok kötü          | Kötü                                      | Kötü                      | Kötü                                   |
| Konum Şerefiyesi                                          | 25%               | 15%                                       | 15%                       | 25%                                    |
| Alan Karşılaştırması                                      | Normal            | Küçük                                     | Küçük                     | Normal                                 |
| Alan Şerefiyesi                                           | 0%                | -25%                                      | -25%                      | 0%                                     |
| Geometri ve Topografya Karşılaştırması                    | Kötü              | Benzer                                    | Benzer                    | Kötü                                   |
| Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi                         | 20%               | 0%                                        | 0%                        | 30%                                    |
| İmar Karşılaştırması                                      | Kötü              | Benzer                                    | Benzer                    | Kötü                                   |
| İmar Şerefiyesi                                           | 30%               | 0%                                        | 0%                        | 35%                                    |
| Toplam Şerefiye                                           | 75%               | -10%                                      | -10%                      | 90%                                    |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 30.144,41         | 38.250,00                                 | 36.236,84                 | 32.972,92                              |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>34.401,04</b>  |                                           |                           |                                        |

### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsalleri Gösterir Uydu Görüntüsü



#### 6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin birim değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut+ticaret alanı lejanlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 30.000 ile 38.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 3.470.424.165,00 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 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

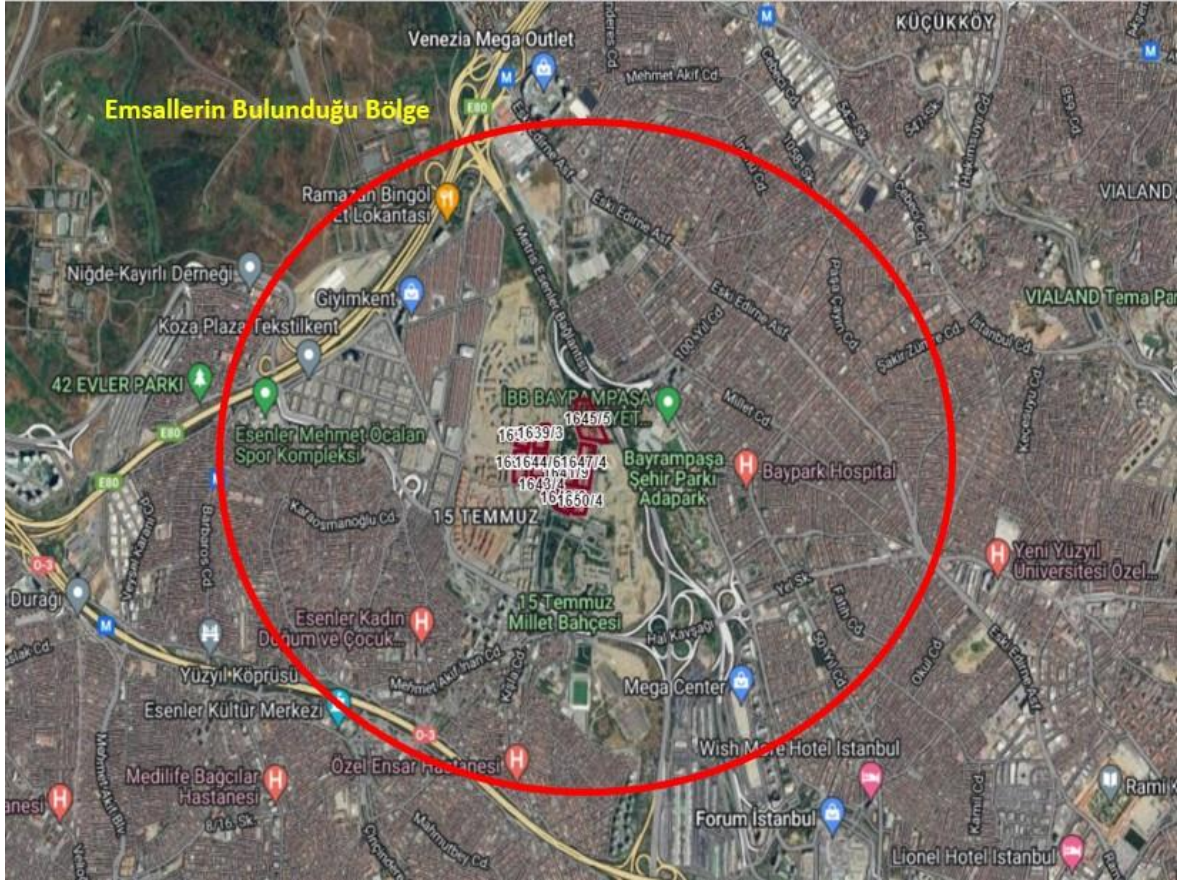
Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 50.000 ile 55.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olacağı, ticari yapı projesi yapılması durumunda ise değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 65.000 ile 70.000 TL/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m <sup>2</sup> |
|----------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1        | Sahibinden<br>0 (532) 202 91 43                | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 200,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 9.600.000 ₺'den satılıktır.  | 9.600.000  | 200,00                      | 48.000,00                            |
| 2        | Garden City Gayrimenkul<br>0 (532) 453 77 52   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 13.750.000 ₺'den satılıktır. | 13.750.000 | 250,00                      | 55.000,00                            |
| 3        | Ekip Gayrimenkul<br>0 (532) 685 24 50          | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 7.000.000 ₺'den satılıktır.  | 7.000.000  | 120,00                      | 58.333,33                            |
| 4        | Aysun Altunöz Gayrimenkul<br>0 (530) 569 37 73 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 260,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak 12.500.000 ₺'den satılıktır. | 12.500.000 | 260,00                      | 48.076,92                            |

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

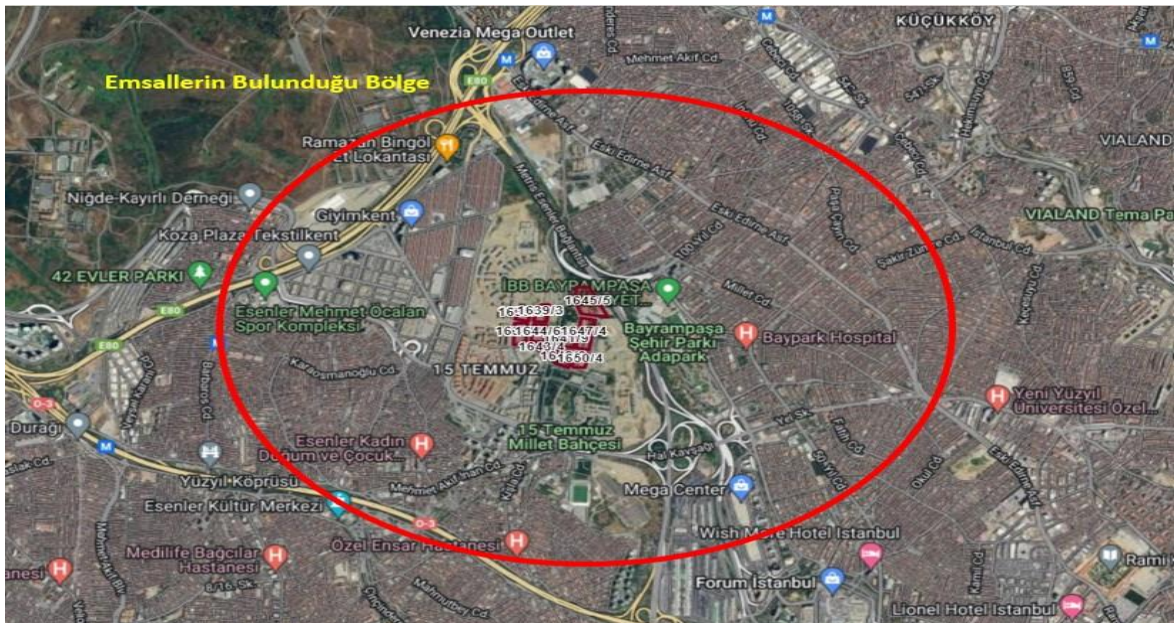
| Emsal No                                                       |     | Emsal 1           | Emsal 2                 | Emsal 3           | Emsal 4                   |
|----------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|
| Emsalin Durumu                                                 |     | Satılık           | Satılık                 | Satılık           | Satılık                   |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                          |     | Sahibinden        | GARDEN CİTY GAYRİMENKUL | Ekip Gayrimenkul  | Aysun Altunöz Gayrimenkul |
| İlana Veren Tel. No.                                           |     | 0 (532) 202 91 43 | 0 (532) 453 77 52       | 0 (532) 685 24 50 | 0 (530) 569 37 73         |
| Satış Fiyatı (TL)                                              |     | 9.600.000,00      | 13.750.000,00           | 7.000.000,00      | 12.500.000,00             |
| Pazarlık Oranı                                                 |     | 15%               | 15%                     | 15%               | 15%                       |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                                    |     | 8.160.000,00      | 11.687.500,00           | 5.950.000,00      | 10.625.000,00             |
| Zemin Kat Alanı                                                |     | 200,00            | 250,00                  | 120,00            | 220,00                    |
| Asma Kat Alanı                                                 |     | 0,00              | 0,00                    | 0,00              | 40,00                     |
| İndirgenmiş Asma Kat Alanı                                     | 50% | 0,00              | 0,00                    | 0,00              | 20,00                     |
| Depo Alanı                                                     |     | 0,00              | 0,00                    | 0,00              | 0,00                      |
| İndirgenmiş Depo Alanı                                         | 30% | 0,00              | 0,00                    | 0,00              | 0,00                      |
| Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                             |     | 200,00            | 250,00                  | 120,00            | 260,00                    |
| Zemine İndirgenmiş Alan                                        |     | 200,00            | 250,00                  | 120,00            | 240,00                    |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                               |     | 40.800,00         | 46.750,00               | 49.583,33         | 40.865,38                 |
| Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat                                 |     | 40.800,00         | 46.750,00               | 49.583,33         | 44.270,83                 |
| Konum Karşılaştırması                                          |     | Kötü              | Kötü                    | Kötü              | Kötü                      |
| Konum Şerefiyesi                                               |     | 30,00%            | 30,00%                  | 20,00%            | 30,00%                    |
| Alan Karşılaştırması                                           |     | Normal            | Normal                  | Normal            | Normal                    |
| Alan Şerefiyesi                                                |     | 0,00%             | 0,00%                   | 0,00%             | 0,00%                     |
| İç Yapı Karşılaştırması                                        |     | Kötü              | Kötü                    | Kötü              | Kötü                      |
| İç Yapı Şerefiyesi                                             |     | 30,00%            | 20,00%                  | 20,00%            | 30,00%                    |
| Toplam Şerefiye                                                |     | 60,00%            | 50,00%                  | 40,00%            | 60,00%                    |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                    |     | 65.280,00         | 70.125,00               | 69.416,67         | 65.384,62                 |
| Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |     | 65.280,00         | 70.125,00               | 69.416,67         | 70.833,33                 |
| <b>Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>          |     | <b>67.551,57</b>  |                         |                   |                           |

❖ **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        | TapuKur Esenler Emlak Konutlar Şubesi<br>0 (530) 345 34 37 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 6.300.000 ₺'den satılıktır. | 6.300.000  | 100,00         | 63.000,00                |
| 2        | Sahibinden<br>0 (537) 985 58 58                            | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 6.200.000 ₺'den satılıktır. | 6.200.000  | 100,00         | 62.000,00                |
| 3        | Cesur Gayrimenkul<br>0 (532) 620 48 91                     | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 6.500.000 ₺'den satılıktır. | 6.500.000  | 100,00         | 65.000,00                |
| 4        | Kalem Gayrimenkul<br>0 (533) 816 55 02                     | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 6.380.000 ₺'den satılıktır. | 6.380.000  | 110,00         | 58.000,00                |
| 5        | Kalem Gayrimenkul<br>0 (533) 816 55 02                     | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110,00 m² brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 7.300.000 ₺'den satılıktır. | 7.300.000  | 110,00         | 66.363,64                |

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

| Emsal No                                                  | Emsal 1                               | Emsal 2           | Emsal 3           | Emsal 4           | Emsal 4           |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Emsalin Durumu                                            | Satılık                               | Satılık           | Satılık           | Satılık           | Satılık           |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                     | TapuKur Esenler Emlak Konutlar Şubesi | Sahibinden        | CESUR GAYRİMENKUL | KALEM GAYRİMENKUL | KALEM GAYRİMENKUL |
| İlana Veren Tel. No.                                      | 0 (530) 345 34 37                     | 0 (537) 985 58 58 | 0 (532) 620 48 91 | 0 (533) 816 55 02 | 0 (533) 459 96 08 |
| Satış Fiyatı (TL)                                         | 6.300.000,00                          | 6.200.000,00      | 6.500.000,00      | 6.380.000,00      | 7.300.000,00      |
| Pazarlık Oranı                                            | 15%                                   | 15%               | 15%               | 15%               | 15%               |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                               | 5.355.000,00                          | 5.270.000,00      | 5.525.000,00      | 5.423.000,00      | 6.205.000,00      |
| Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                               | 100,00                                | 100,00            | 100,00            | 110,00            | 110,00            |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                          | 53.550,00                             | 52.700,00         | 55.250,00         | 49.300,00         | 56.409,09         |
| Konum Karşılaştırması                                     | Benzer                                | Benzer            | Benzer            | Benzer            | Benzer            |
| Konum Şerefiyesi                                          | 0,00%                                 | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Alan Karşılaştırması                                      | Normal                                | Normal            | Normal            | Normal            | Normal            |
| Alan Şerefiyesi                                           | 0,00%                                 | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Kat                                                       | Ara Kat                               | Ara Kat           | Ara Kat           | Ara Kat           | Ara Kat           |
| Kat Şerefiyesi                                            | 0,00%                                 | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Bina Yaşı                                                 | Sıfır                                 | Sıfır             | Sıfır             | Sıfır             | Sıfır             |
| Bina Yaşı Şerefiyesi                                      | 0,00%                                 | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Toplam Şerefiye                                           | 0,00%                                 | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 53.550,00                             | 52.700,00         | 55.250,00         | 49.300,00         | 56.409,09         |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>53.441,82</b>                      |                   |                   |                   |                   |

❖ **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<sub>f</sub>): Özkaynak maliyeti

R<sub>f</sub>: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R<sub>M</sub>): 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 3.510.719.362,19 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 %25 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde ortalama **50.000 ile 55.000 TL/m<sup>2</sup>** fiyatla üretilen konutların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

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

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **4.130.258.073,17 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 **3.510.719.362,19 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 Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi ‘‘(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.’’ gereği 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 ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazların piyasa değerinin tespitine

yönelik ve UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme 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 değerleme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerleme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 3.470.424.165,00 -TL tespit ve takdir edilmiştir.**

**KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 3.817.466.581,50-TL'dir.**

*\* 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<br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | İlyas ÖNDER<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK Lisans No: 403716                            | SPK Lisans No: 409217                   |