



İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ BARBAROS MAHALLESİ
KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE
YER ALAN 9 ARSANIN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-051

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	i
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	ii
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	ii
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	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	Ataşehir 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.....	18
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	20
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	21
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	23
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	23
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	23
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	23
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.....	23
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	24
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	24
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	24
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	24
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	24
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	24
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	25
5.2.	Gelir Yaklaşımı	25
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	25



6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
6.1.	Değerleme Yöntemleri	26
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	26
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	27
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	27
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	30
6.4.1.	Bölgedeki Konut ve Ofis Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti	30
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	32
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	33
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	33
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	33
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	33
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	34
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	34
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	35
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	35
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35

9. SONUÇ	36
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
9.2. Nihai Değer Takdiri	37
EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	18.12.2023 / EMLKKNT-2023-051
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	09.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parsel arsa nitelikli taşınmazlar
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parsel arsa nitelikli 9 parsel arsa nitelikli 9 taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu; 2190 ada 9 parsel; KAKS:1.25, Hmax:4 “Konut Alanı”, 2192 ada 1 parsel; “Yol Alanı” 2684 ada 10 parsel; “Kısmen; Yol, Park ve Pasif Yeşil Alan” 2693 ada 5 parsel; KAKS:1.25, Hmax:4 “Konut Alanı”, 3382 ada 2 parsel; TAKS:0,60, “Temel Eğitim Alanı” 3384 ada 4 parsel; “Dini Tesis Alanı”, 3385 ada 1 parsel; TAKS:0,60 “Lise Tesis Alanı” 3385 ada 2 parsel; TAKS:0,60 “Kreş Alanı” 3385 ada 5 parsel; “Spor Tesis Alanı” olacak şekilde yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri (Emlak Konut GYO A.Ş Hissesine Düşen)	83.384.666,85-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri (Emlak Konut GYO A.Ş Hissesine Düşen)	91.723.133,54-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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

- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen 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 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği” 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, 051 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 İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parsel arsa nitelikli 9 parsel olmak üzere toplam 9 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	info@emlakkonut.com.tr

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parsel arsa nitelikli 9 parsel no.lu 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 İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, 2190 ada 9 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2684 ada 10 parsel, 2693 ada 5 parsel ve Küçükbakkalköy Mahallesi, 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1 parsel, 3385 ada 2 parsel, 3385 ada 5 parsel arsa nitelikli 9 parsel no.lu 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

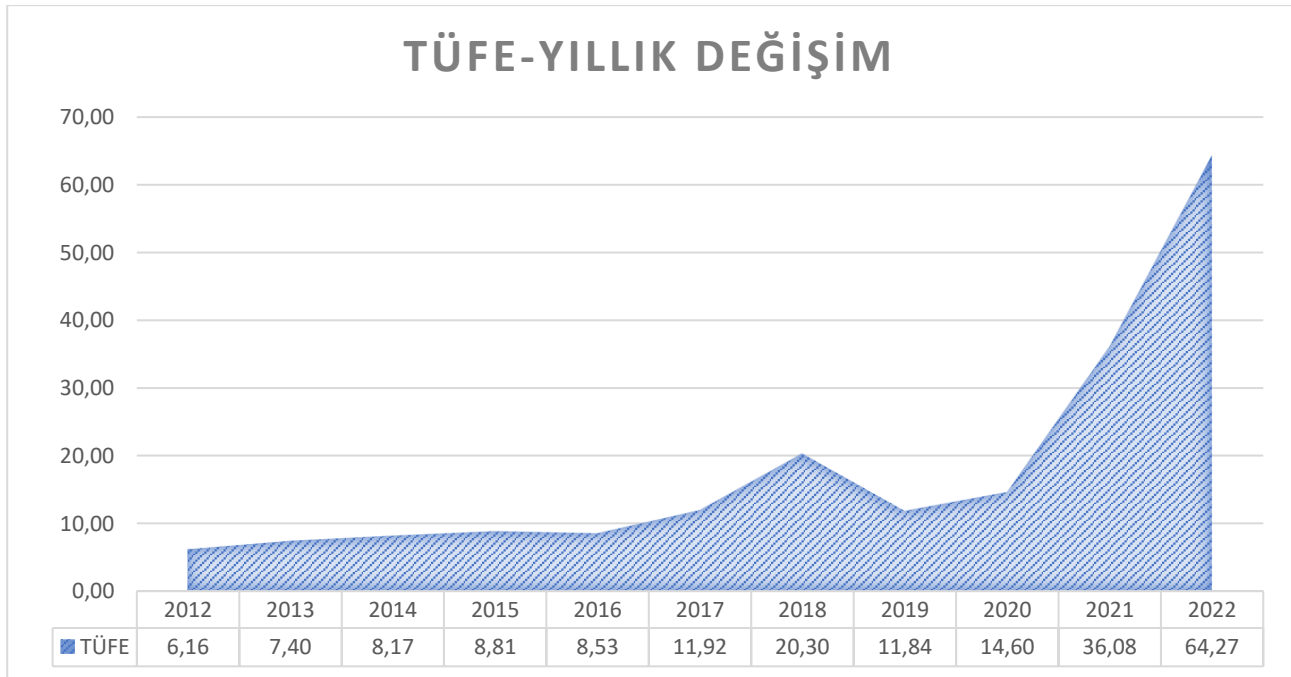
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

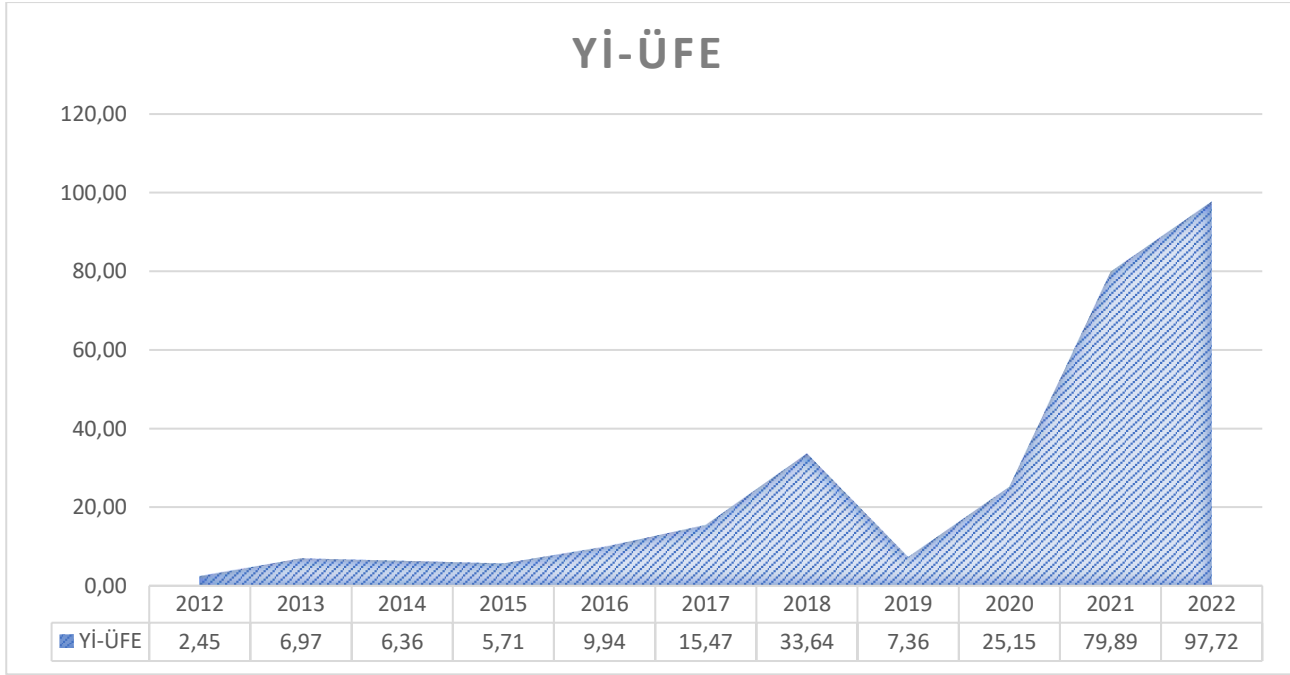
puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma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



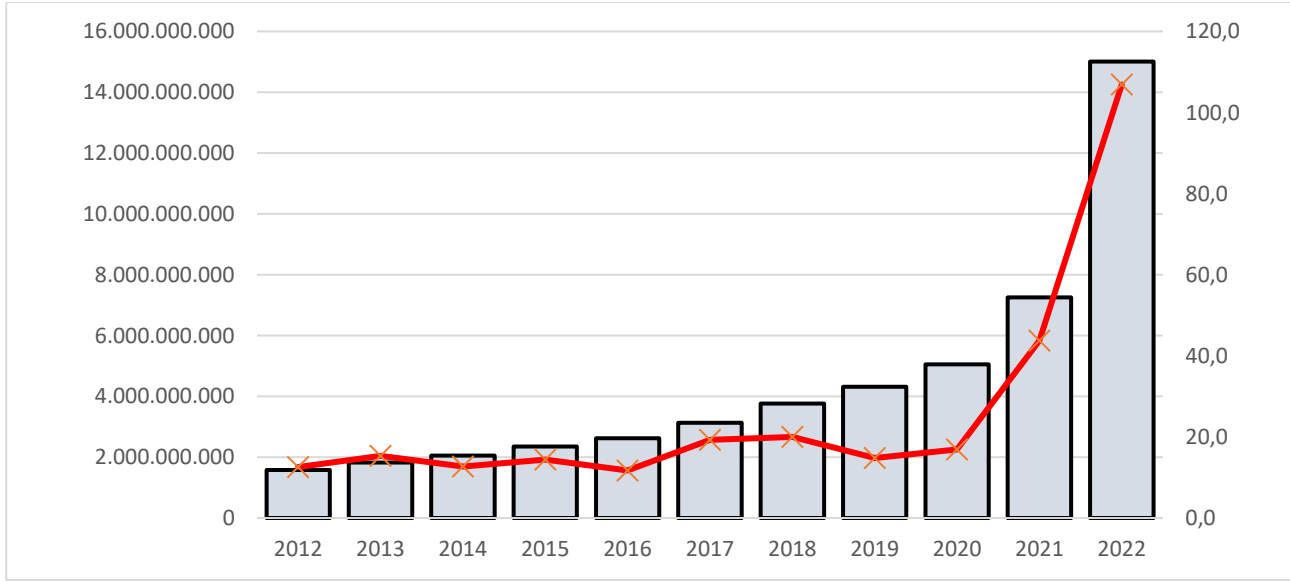
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

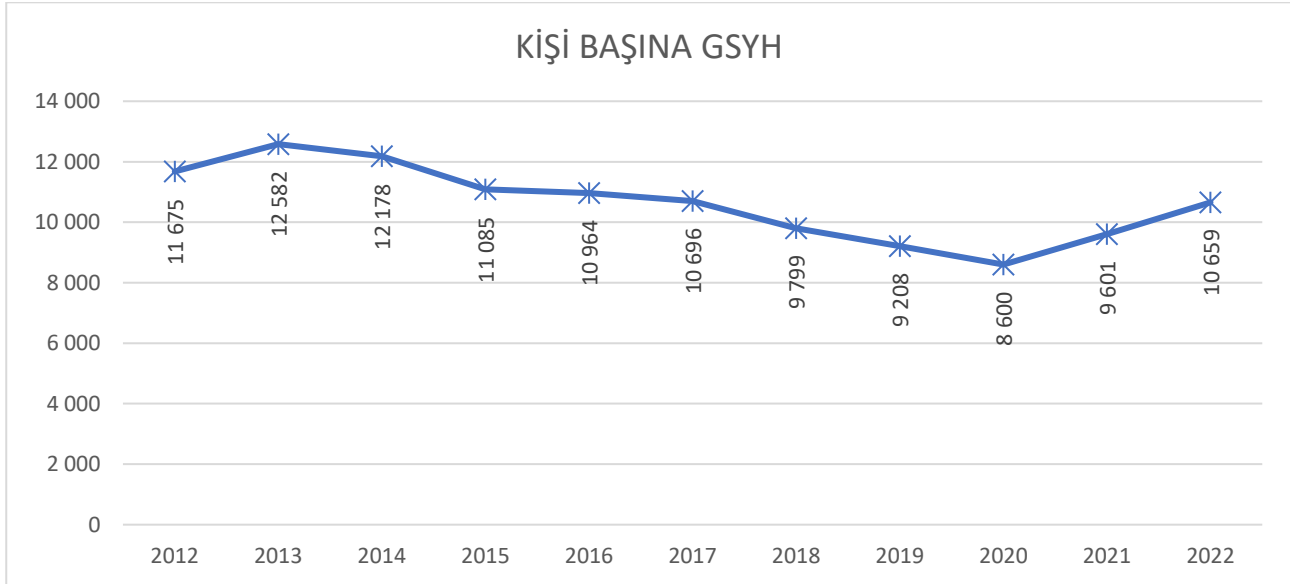
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

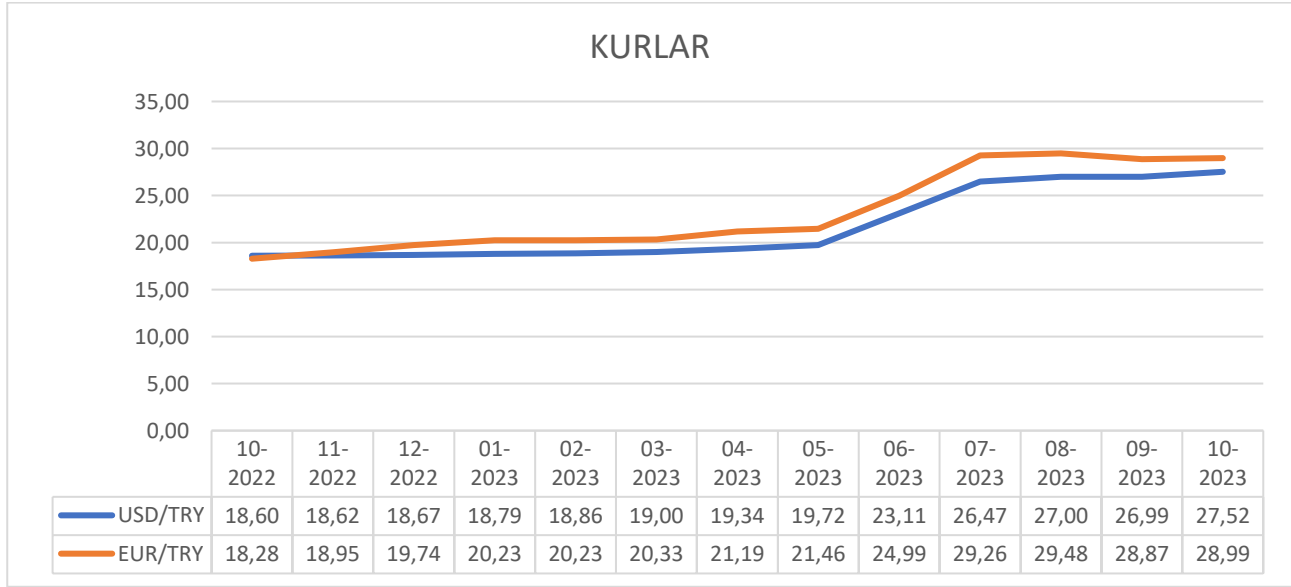


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



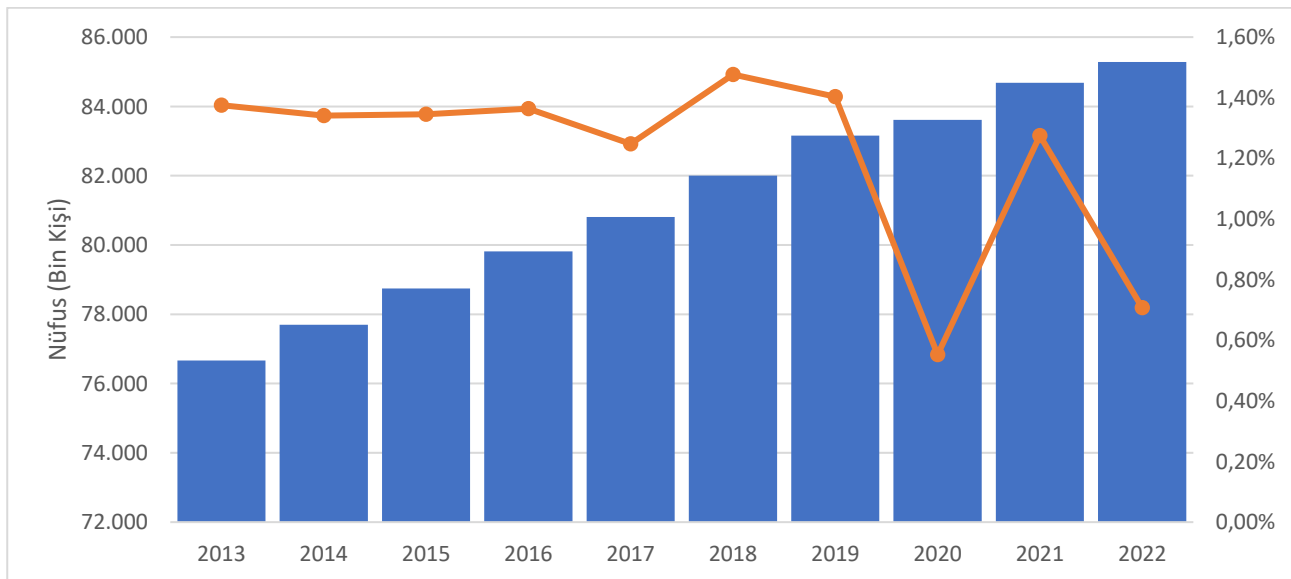
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

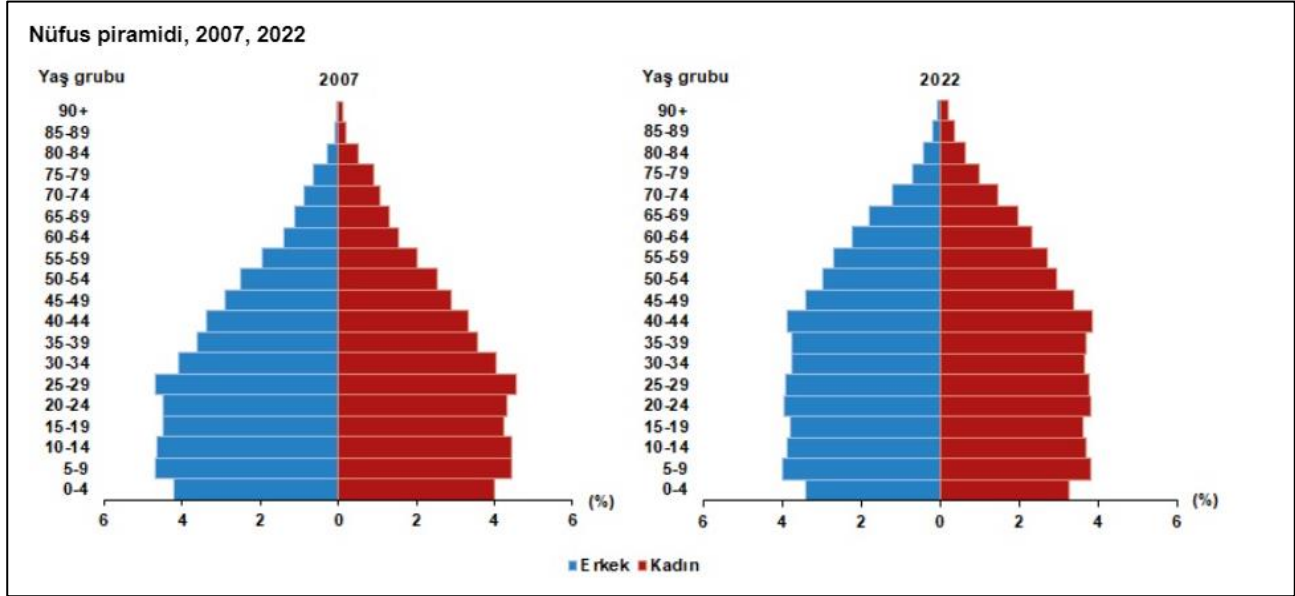


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



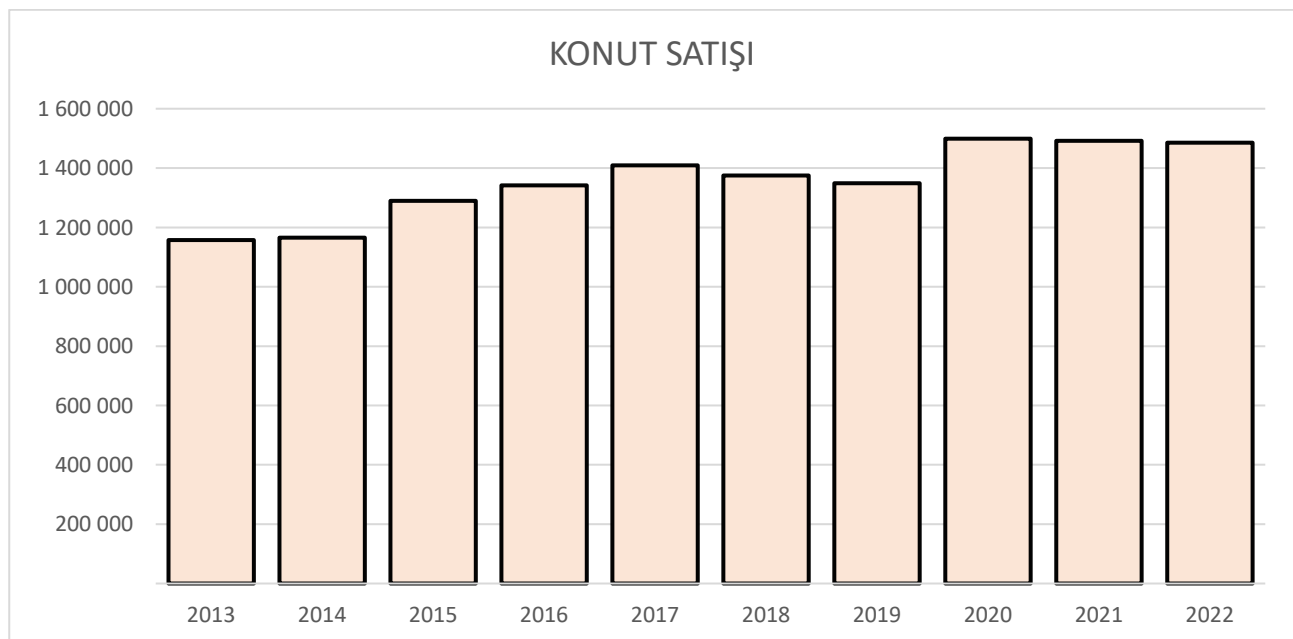
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



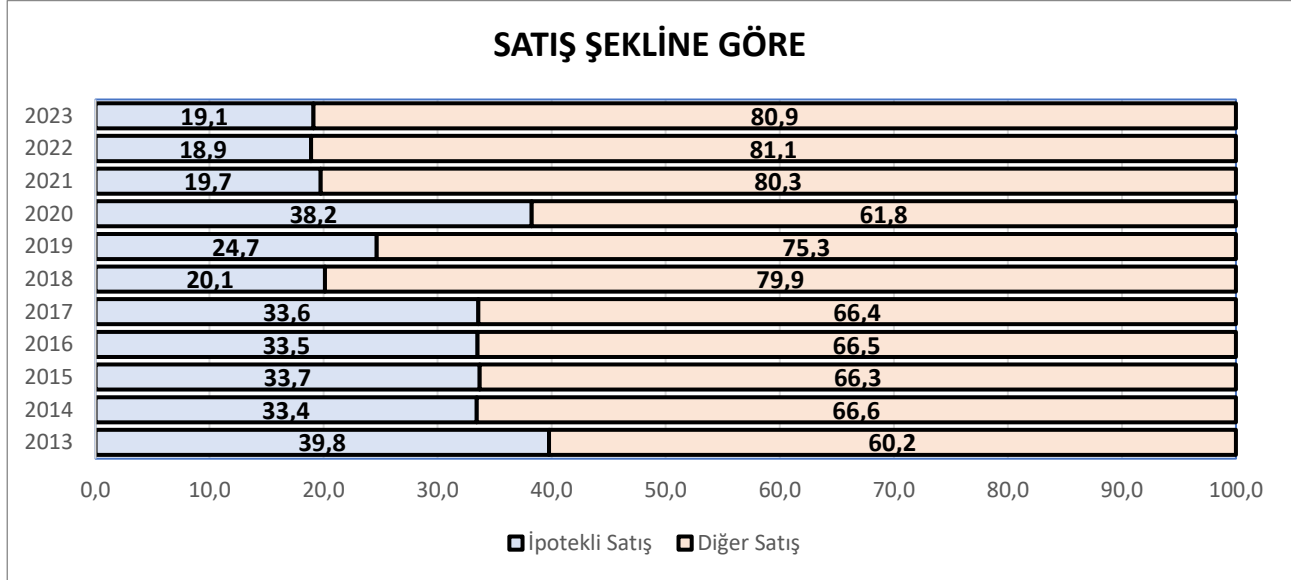
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

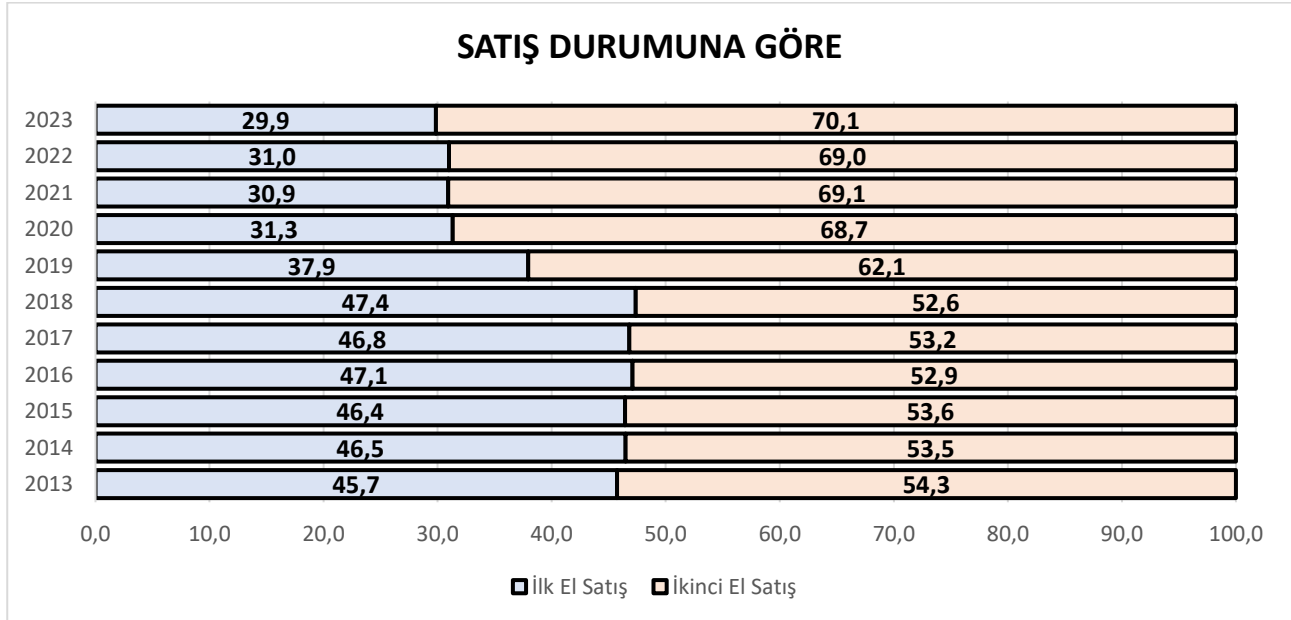
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

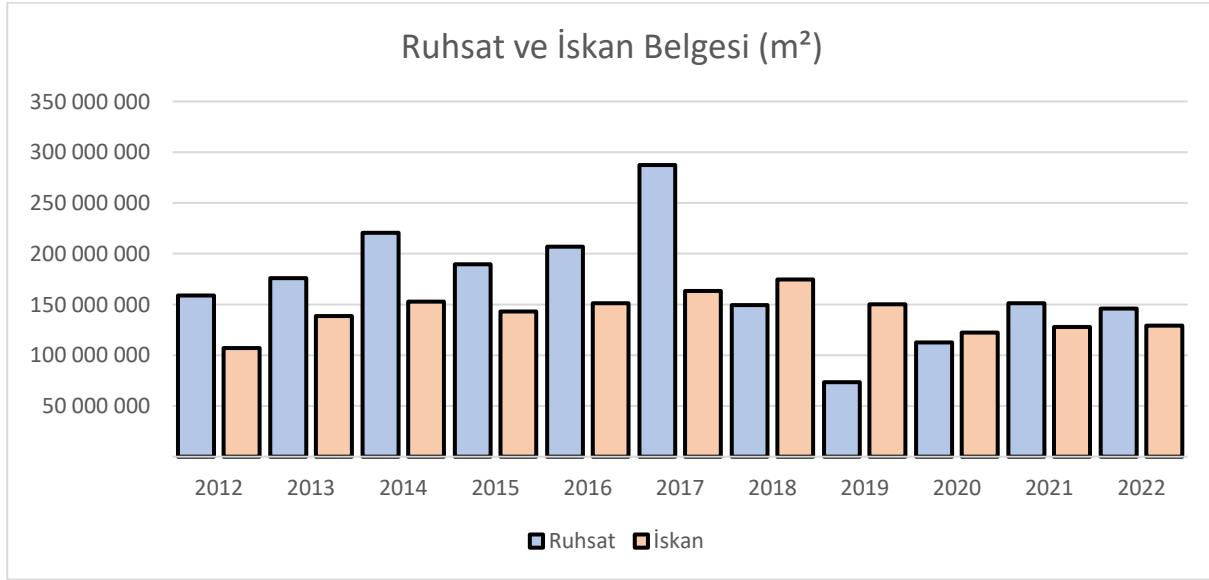


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7’si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9’u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



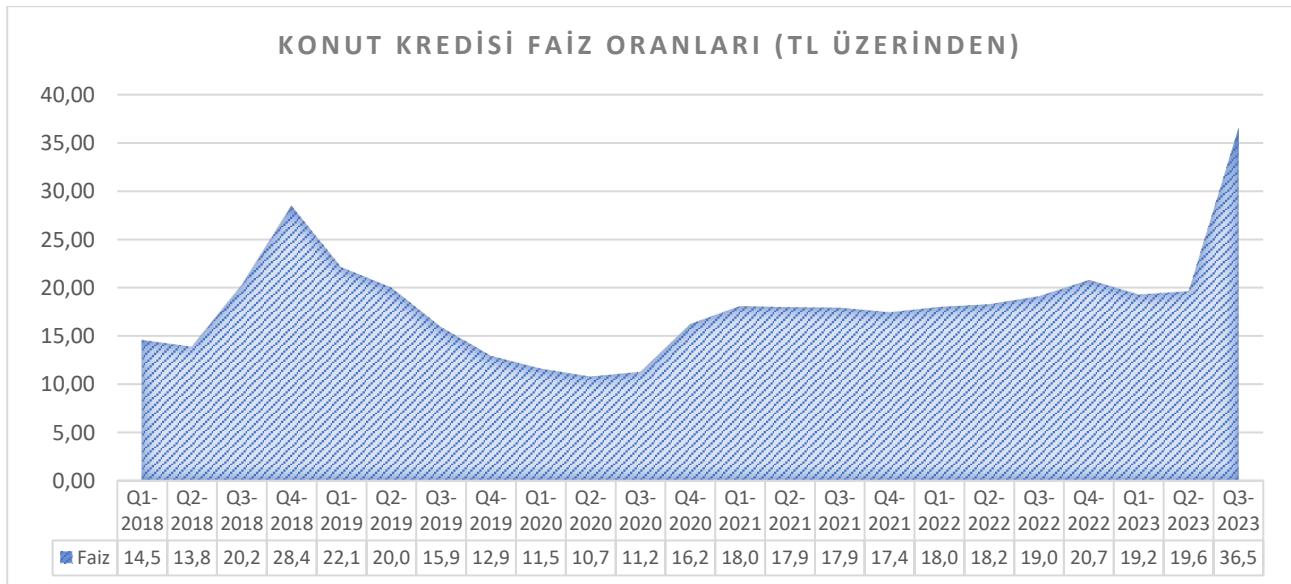
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



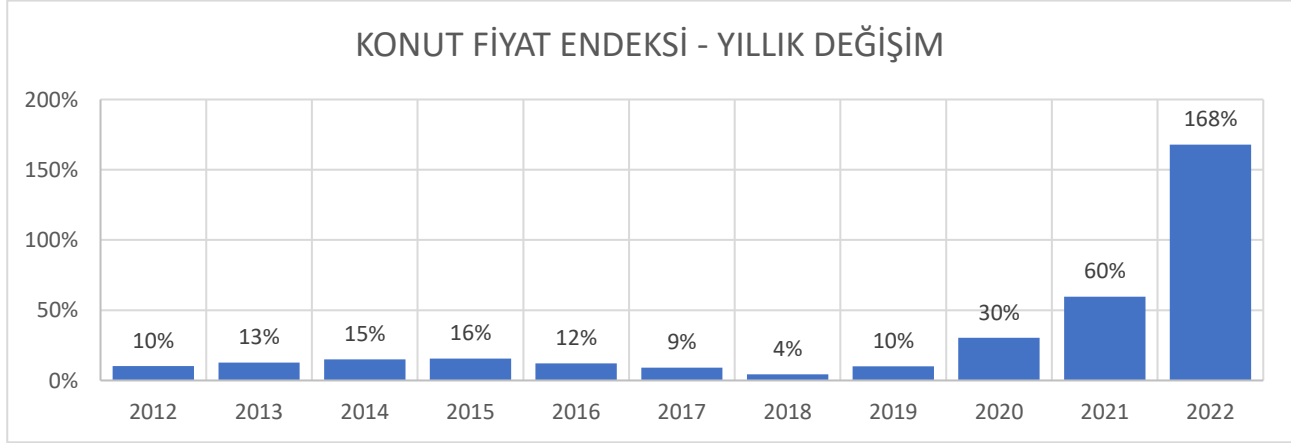
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

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



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

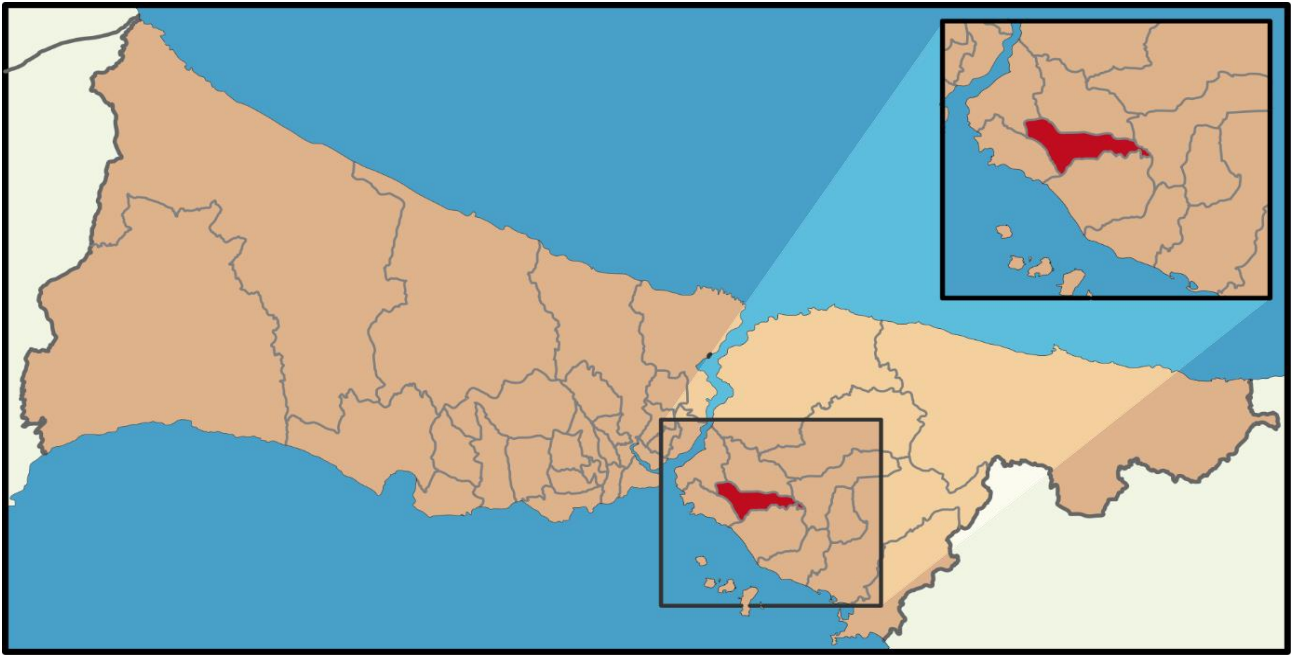
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

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

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

3.4.2 Ataşehir İlçesi

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2022 itibarıyla nüfusu 423.127'tür ve 17 adet mahalleye sahiptir.



İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında kurulan Ülker Sports Arena da Batı Ataşehir'de yer almaktadır.

Ataşehir ilçe sınırları içerisinde Bulvar 216, Palladium, Optimum, Brandium, Novada Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Ayrıca 2019 yılında kapılarını açan Metropol İstanbul ile Ataşehir, Avrupa'nın en yüksek binasına ev sahipliği yapmaktadır. Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve başka işletmeler bulunmaktadır.

Halk arasında "Erenköy Gümrüğü" olarak bilinen Erenköy Gümrük Müdürlüğü Dudullu Caddesi üzerinde 328.960 m² alan üzerinde yer alır. Hâlen faaliyetine devam eden Müdürlüğün bir adet tasfiye ambarı, üç adet kaçak eşya ambarı, iki adet geçici depolama yeri ve yaklaşık 90.000 m²'lik TIR parkı mevcuttur. İçerenköy'de meyve-sebze hali yer alır.

2022 yılı itibarıyla ilçe sınırları içinde 28'i devlet, 76'sı özel 104 anaokulu, 22'si devlet, 36'sı özel 58 ilkokul, 19'u devlet, 31'i özel 50 ortaokul ve 24'ü devlet, 33'ü özel olmak üzere toplam 57 adet lise ve dengi eğitim kurumu bulunmaktadır. Yeditepe Üniversitesi 26 Ağustos Yerleşimi, Acıbadem Üniversitesi Kerem Aydınlar Yerleşimi, Fenerbahçe Üniversitesi Ataşehir Yerleşimi ile Adıgüzel Meslek Yüksek Okulu ilçe sınırları içindedir.

Ataşehir'de ulaşım ağı çok gelişmiştir. O-2 ve O-4 otoyollarının kesişiminde bulunan Ataşehir'den iki köprüye de ulaşım çok rahattır. Ayrıca Kadıköy'den Ataşehir'e İETT'nin 13, 13AB, 14ŞB, 16M, 19E, 19M, 21B, 256, 8M, 10A, 10E, 20Ü, 20K, 11M ve 20E hatları yolcu taşımaktadır.

İlçeden iki metro hattı geçmektedir. Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metrosu'nun Yenisahra, Kozyatağı ve Bostancı istasyonları ilçenin güneyinde olup Kozyatağı istasyonu ilçeye bağlı İçerenköy sınırları içinde bulunmaktadır. İlçenin doğusundan geçen M8 (Bostancı – Parseller) Metro Hattı, 6 Ocak 2023'te hizmete girmiştir. İlçenin batısından geçecek olan M12 hattı inşa halinde, M13 hattı ise proje aşamasındadır.

Ataşehir ve Ferhatpaşa'dan Üsküdar'a karşılıklı minibüs seferleri vardır. Ataşehir'e bağlı olan Örnek ve Esatpaşa mahallerinden Kadıköy'e karşılıklı gece 01.00'e kadar minibüs vardır. Taksim ve Bostancı'ya dolmuş seferleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

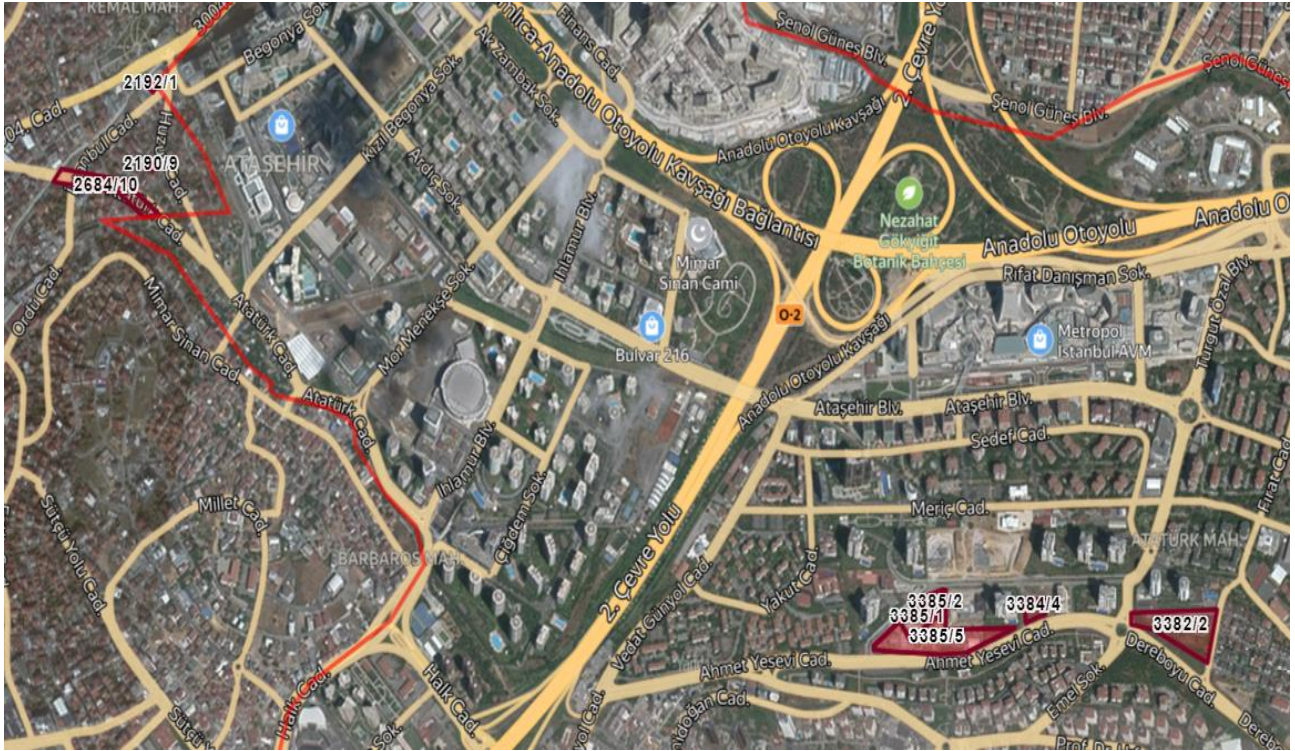
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan Barbaros Mahallesi 2190 ada 9 parsel, 2192 ada 1 parsel, 2693 ada 5 parsel, 2684 ada 10 parsel aynı bölgede yer almaktadır. Taşınmazlar Watergarden AVM'nin batısında Atatürk caddesi istikametinde yaklaşık 300 metre uzaklıkta yer alır. Ulaşım için, Kemalpaşa Parkı geçildikten sonra sağa ayrılan Atatürk Caddesi'ne girildiğinde yaklaşık 230m. ileride sol kol üzerinde yer alır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde genellikle müstakil tipte gecekondular tarzı konut yapıları ve taşınmazlara yaklaşık 2km uzaklıkta yüksek katlı konut projeleri bulunur.

Değerleme konusu taşınmazlardan Küçükbakkalköy Mahallesi 3382 ada 2 parsel, 3384 ada 4 parsel, 3385 ada 1, 2, 5 parseller aynı bölgede yer almaktadır.

Taşınmazlardan 3385 ada ve 3384 adada konumlu parsellere ulaşım için Ahmet Yesevi Caddesi üzerinde batı doğu istikametinde ilerlenirken sol tarafta, Güknihal Sokak kesişimine gelindiğinde 3385 ada da yer alan taşınmazlara ulaşılır.



Ahmet Yesevi Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlenip Turgut Özal Bulvarı ve Kenan Caddesi aralığında 3382 ada 2 parsel yer alır. Taşınmazların yakın çevresi konut nitelikli yapılarla ağırlıklıdır. Bölgede yüksek katlı, büyük projeler yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçla ulaşım mümkündür.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Mahalle	Ada	Parsel	Toplam Yüzölçümü (m ²)	Cilt/Sayfa	Malik	Pay/Payda	Edinme Sebebi	Tarih/Yevmiye	Hisseye Düşen Alan (m ²)
Barbaros	2190	9	198,1	3/244	Emlak Konut GYO	1/3	Ünvan Değişikliği	9/07/2013-15294	66,03
					Kerem Üreyil	61/99	Satış	20/10/2016-19765	122,06
Barbaros	2192	1	332,9	3/275	Emlak Konut GYO	989/11097	Ünvan Değişikliği	19/7/2013-15294	29,67
					Behzat Seven	10108/11097	Mahkeme Kararı ile Satış	3/7/2009-18742	303,23
Barbaros	2684	10	7.830,00	17/1584	Emlak Konut GYO	6033/25732	Ünvan Değişikliği	02/08/2013-16296	1835,78
Barbaros	2693	5	309,8	16/1523	Emlak Konut GYO	17/3099	Ünvan Değişikliği	02/08/2013-16296	1,7
					Selahattin Eser	3082/3099	Mahkeme Kararıyla Hükmen Tescili	08/12/1998-8435	308,10
Küçük bakkalköy	3382	2	14.248,40	86/8366	S.S.Yeni Yaşam Konut Yapı Kooperatifi	2939/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	146,86
					Emlak Konut GYO	70028/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	3.499,18
					Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	146667/285149	Kat Karşılığı Temlik	04/04/2011-5941	7328,70
					Tasaruf Mevduatı Sigorta Fonu	65515/285149	Satış	03/11/2016-20793	3273,67

Mahalle	Ada	Parsel	Toplam Yüzölçümü (m²)	Cilt/Sayfa	Malik	Pay/Payda	Edinme Sebebi	Tarih/Yevmiye	Hisseye Düşen Alan (m²)
Küçük bakkalköy	3384	4	2.099,56	86/8367	S.S.Yeni Yaşam Konut Yapı Kooperatifi	2939/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	21.64
					Emlak Konut GYO	70028/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	515.62
					Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	146667/285149	Kat Karşılığı Temlik	04/04/2011-5941	1079.91
					Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	65515/285149	Satış	03/11/2016-20793	482.39
Küçük bakkalköy	3385	1	3.900,64	86/8370	S.S.Yeni Yaşam Konut Yapı Kooperatifi	2939/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	40.20
					Emlak Konut GYO	70028/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	957,93
					Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	146667/285149	Kat Karşılığı Temlik	04/04/2011-5941	2006.30
					Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	65515/285149	Satış	03/11/2016-20793	896.20
Küçük bakkalköy	3385	2	2.200,68	86/8368	S.S.Yeni Yaşam Konut Yapı Kooperatifi	2939/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	22.68
					Emlak Konut GYO	70028/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	540,45
					Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	146667/285149	Kat Karşılığı Temlik	04/04/2011-5941	1131.92
					Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	65515/285149	Satış	03/11/2016-20793	505.62
Küçük bakkalköy	3385	5	15.618,65	86/8369	S.S.Yeni Yaşam Konut Yapı Kooperatifi	2939/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	160.98
					Emlak Konut GYO	70028/285149	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	3835.69
					Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	146667/285149	Kat Karşılığı Temlik	04/04/2011-5941	4016.74
					Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu	65515/285149	Satış	03/11/2016-20793	3588.50
					Sınırlı Sorumlu Su Kent Konut Yapı Kooperatifi	146667/570298	İfrazen Taksim	10/09/2008-19532	4016.74

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan kayıtlar;

2190 Ada 9 No.lu Parsel üzerinde;

Beyan Hanesi:

- EMLAK YAPI A.Ş nin 1/3 tessian 660/1980 payının 54/1980 payının ipka ile geri kalan 606/1980 payının iptali ile Mehmet Üregil lehine hükmen tescil (Kesinleşmiş) 25/11/1996 - 7065

Şerh Hanesi:

- İcrai Haciz: KADIKÖY 5.İCRA MÜÜDÜRLÜĞÜ nin 13/05/2010 tarih 2010/3673 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 264.153,59 TL . (Alacaklı: HAYRETTİN ÜREYİL) (18/05/2010 – 7848)
- İcrai Haciz: İstanbul 9. İcra Dairesinin 21/10/2021 tarih 2018/42086 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 68.00 TL bedel ile Alacaklı: Digital Platform Teknoloji Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21/10/2021 – 27646)
- İcrai Haciz: İstanbul Anadolu 1. İcra Dairesinin 27/10/2021 tarih 2018/11058 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6116.74 TL bedel ile alacaklı: İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (28/10/2021 – 28461)
- İcrai Haciz: İstanbul 9. İcra Dairesinin 21/07/2022 tarih 2018/42086 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1000 TL bedel ile alacaklı: Digital Platform Teknoloji Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (21/07/2022 – 21972)
- İcrai Haciz : KADIKÖY 5.İCRA MÜÜDÜRLÜĞÜ nin 13/05/2010 tarih 2010/3673 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 264.153,59TL . (Alacaklı : HAYRETTİN ÜREYİL) (18/05/2010 – 7848)

2192 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde;**Şerhler Hanesi:**

- EMLAK YAPI A.Ş nin 1/3 payının İ.İ.K 28.Madde Şerhi Yev: 7779/23/12/1996
- EMLAK YAPI A.Ş nin hissesine İ.İ.K 28MD Şerhi 25/09/1998 6272 Yev.

2192 Ada 1 parsel sayılı 332.20 m² alanlı taşınmazın 1/3 payının davalı Emlak Yapı A.Ş. adına kayıtlı olduğu ve bu payın 110.97 m² ye tekabül ettiği bu parsel içindeki davacılarından Hacı Seven'in payının ise 162.50 m² ye tekabül ettiği ve davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin payından fazla olduğu anlaşıldığından davalı Emlak Yapı A.Ş.'nin 1/3 payın tamamen iptal edilerek iptal edilen bu payın davacılarından Hacı Seven adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. taşınmazın 989/11097 payına sahip iken Behzat Seven 10108/11097 payına sahiptir.

2684 Ada 10 No.lu Parsel üzerinde;

Tüm hisseler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- -Şerhler Hanesindeki İflas İhtilaflıdır 20/12/1993 Yev:9556

Şerhler Hanesi:

- İstimlak Şerhi:14/06/1989 Yev:2921 (2942 Sayılı Yasanın 31/B Maddesi (DSİ) Emlak Konut GYO A.Ş. hissesi üzerinde; Beyanlar Hanesi:
- İstimlak Şerhi :24/02/1972 Tarih 1167 Yev
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 10/07/2013 tarh 2013/412 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları le (Açıklama:-) (31.07.2013 Tarih 16073 Yevmiye No) –
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 21/12/2015 tarh 2014/285 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları İle (Açıklama:-) (28.12.2015 Tarih 25666 Yevmiye No)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Anadolu 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28/11/2018 tarh2014/285 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(29.11.2018 Tarih 21204 Yevmiye No)
- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi nin 20/11/2019 tarh 2019/342 ESAS-2019/1608 KARAR NO sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(21.11.2019 Tarih 23846 Yevmiye No)
- Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: İstanbul Anadolu 5.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/285 esas sayılı dosyasından tescile yönelik kesinleşme şerhi mevcuttur. (17.12.2019 Tarih 26416 Yevmiye No)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada;

3382 ada 2 parsel; 18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı kapsamında Temel Eğitim Alanında yer almakta, Taks:0,60, Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3384 ada 4 parsel; 18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı'na göre Sağlık Tesisi Alanında kalmakta, 17.04.2012 t.t. li 1/5000 ölçekli N.İ.P. Tadilatı ile Dini Tesis Alanına alınmış olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz' notu bulunmaktadır.

3385 ada 1 parsel; 18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı'na göre Lise Tesis Alanında kalmakta olup Taks:0,60, yapılaşma koşullarına sahiptir.

3385 ada 2 parsel; 18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı kapsamında Kreş Alanı'nda yer almakta, Taks:0,60, olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3385 ada 5 parsel; 18.01.2001 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Küçükbakkalköy Parsel Güney Ataşehir Toplu Konut Yerleşim Alanı İmar Planı Spor Tesis Alanı'nda kalmaktadır. Plan notuna göre 'Bu alanlarda açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir. Ancak bu tesislere hizmet veren idari yapılar %0,5'i geçemez.'

2190 ada 9 parsel; Ataşehir ilçesi Barbaros mahallesi, 15.02.2019-20.12.2022 tt li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Toplulaştırma Alanı sınırları içerisinde Hmaks: 4 Kat irtifalı, Taks Min: 0,25 – Max 0,40 Kaks: 1,25 Ayrık – Bitişik Nizam konut alanında, kısmen de yolda kalmakta olup uygulama aşamasında komşu 8 parsel ile tevhid edilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu parselde plan notuna göre toplulaştırma sınırı içerisinde komşu parseller ile tevhid edilerek emsal artışından faydalanılarak uygulama yapılabilceği gibi yukarıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre müstakil olarak da uygulama yapılabilir.

2192 ada 1 parsel; Ataşehir ilçesi Barbaros mahallesi, 15.02.2019-20.12.2022 tt li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında tamamı yol alanında,

2684 ada 10 parsel ise kısmen yol kısmen park alanı ve kısmende pasif yeşil alan fonksiyonunda kalmakta olup, Plan notlarının imar hakkı aktarımı ve takas başlıklı 24. Maddesinde “Tamamı donatı alanında kalan parseller/ parsel malikine ait hisseler, Bağış ve rızaen terkin edilmeleri halinde 400 m2 den büyük parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde imar hakkı aktarımı yapabilir. Kamulaştırmaya engel değildir. Ayrıca söz konusu parselde plan notuna göre toplulaştırma sınırı içerisindeki komşu parseller ile tevhid edilerek emsal artışından faydalanılarak uygulama yapılabilceği gibi yukarıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre müstakil olarak da uygulama yapılabilmektedir.” Denmektedir.

2693 Ada 5 parsel ise 15.02.2019-20.12.2022 tt li 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve çevresi 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Toplulaştırma Alanı sınırları içerisinde Hmaks: 4 Kat irtifalı, Taks Min: 0,25 – Max 0,40 Kaks: 1,25 Ayrık – Bitişik Nizam konut alanında, kısmen de yolda kalmakta olup ayrıca söz konusu parselde plan notuna göre toplulaştırma sınırı içerisinde komşu parseller ile tevhid edilerek emsal artışından faydalanılarak uygulama yapılabilceği gibi yukarıda belirtilen yapılaşma şartlarına göre müstakil olarak da uygulama yapılabilir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

2190 ada 9 parsel 198,10 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde 2 katlı yapı bulunmaktadır. Mevcut yapı konut olarak kullanılmaktadır.

2192 ada 1 parsel 332,90 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2684 ada 10 parsel 7.830 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde ana yol (Atatürk Caddesi) ve yapılar bulunmaktadır.

2693 ada 5 parsel 309,80 m² yüzölçümüne sahip geometrik olarak yamuk olup topografyası eğimsizdir. Parsel üzerinde 4 katlı yapı bulunmaktadır. Mevcut yapı konut olarak kullanılmaktadır.

3382 ada 2 parsel 14.248,40 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk formunda topografik olarak eğimli bir yapıdır. Parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3384 ada 4 parsel 2.099,56 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk, topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3385 ada 1 parsel 3.900,64 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak dikdörtgen, topografyası eğimli yapıdır. Parsel üzerinde halihazırda prefabrik yapılar bulunmaktadır.

3385 ada 2 parsel 2.200,68 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk, topografyası eğimli bir yapıdır. Parsel üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3385 ada 5 parsel 15.618,65 m² yüzölçümüne sahip, geometrik olarak amorf, topografyası eğimlidir. Parsel üzerinde halihazırda prefabrik yapılar bulunmaktadır.

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

2190 ada 9 parsel; üzerinde 2 katlı yapı bulunmaktadır. Mevcut yapı konut olarak kullanılmaktadır.

2192 ada 1 parsel; üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2684 ada 10 parsel; üzerinde ana yol (Atatürk Caddesi) ve yapılar bulunmaktadır.

2693 ada 5 parsel; üzerinde 4 katlı yapı bulunmaktadır. Mevcut yapı konut olarak kullanılmaktadır.

3382 ada 2 parsel; üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3384 ada 4 parsel; üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3385 ada 1 parsel; üzerinde halihazırda kısmen prefabrik yapılar bulunmaktadır.

3385 ada 2 parsel; üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3385 ada 5 parsel; üzerinde halihazırda kısmen prefabrik yapılar bulunmaktadır.

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.

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

Taşınmazların son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. 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 İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Taşınmazların bir kısmı boş arsa bir kısmında ise resmi evrakına rastlanmayan yapılaşma mevcuttur.

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

Rapora konu parsellerden;

2684 ada 10 parselin büyük bir kısmı yolda (Atatürk Caddesi) kalmaktadır. Üzerinde konut nitelikli yapılar mevcuttur.

2693 ada 5 parsel ve 2190 ada 9 parsel üzerinde betonarme şekilde inşa edilmiş konut yapıları bulunmakta, 2192 ada 1 parsel boş arsadır.

3385 ada 1 ve 5 parseller üzerinde prefabrik yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlardan 3384 ada 4 parsel ve 3382 ada 2 parsel boş arsadır.

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

Söz konusu gayrimenkuller için Ataşehir Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Rapora konu parseller üzerinde yer alan yapıların herhangi bir resmi evrakı bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar yapı denetim kanuna 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

2684 ada 10 parselin büyük bir kısmı yolda (Atatürk Caddesi) kalmaktadır. Üzerinde konut nitelikli yapılar mevcuttur.

2693 ada 5 parsel ve 2190 ada 9 parsel üzerinde betonarme şekilde inşa edilmiş konut yapıları bulunmaktadır.

3385 ada 1 ve 5 parseller üzerinde prefabrik yapılar bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan diğer taşınmazlar boş arsadır.

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

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

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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 m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

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

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

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Açıklama Tablosu

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Sahibinden 0 (532) 709 34 61	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 180 m ² yüzölçümlü KAKS:1,25 konut imarlı arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	16.000.000	180	80.000
2	Sahibinden 0 (541) 385 39 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 118 m ² yüzölçümlü konut imarlı arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	10.000.000	118	76.271
3	Dream Home Kadoğlu Gayrimenkul 0 (533) 456 38 78	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 545 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS:1,75 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	72.000.000	545	118.899
4	Sahibinden 0 (533) 391 94 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 646 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	59.000.000	646	82.198
5	Yıldız Gayrimenkul 0 (532) 291 50 07	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 939 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	125.000.000	939	119.808

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
6	KW Boğaziçi 0 (549) 722 22 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 124 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,80 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın pazarlık payı bulunmaktadır.	8.750.000	124	63.508

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	Sahibinden	DREAM HOME KADOĞLU GAYRİMEN KUL DANIŞMAN LIK	Sahibinden	YILDIZ GAYRİMEN KUL DANIŞMAN LIK	KW Boğaziçi
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 709 34 61	0 (541) 385 39 19	0 (533) 456 38 78	0 (533) 391 94 75	0 (532) 291 50 07	0 (549) 722 22 08
Satış Fiyatı (TL)	16.000.000,00	10.000.000,00	72.000.000,00	59.000.000,00	125.000.000,00	8.750.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.800.000,00	8.000.000,00	57.600.000,00	47.200.000,00	100.000.000,00	7.000.000,00
Yüzölçümü (m ²)	180,00	118,00	545,00	646,00	939,00	124,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
	TAKS	-	-	0,25	-	-
	KAKS	1,25	-	1,75	1,80	1,80
	Hmax	-	-	Serbest	Z+6 Kat	4
Birim Fiyat (TL/m ²)	71.111,11	67.796,61	105.688,07	73.065,02	106.496,27	56.451,61
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Benzer	İyi	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi	-35%	-30%	0%	-10%	0%	10%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tapu Durumu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu	Tek Tapu
Tapu Durumu Karşılaştırması	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%	15%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Çok iyi	İyi	Çok iyi	Çok iyi
İmar Şerefiyesi	0%	0%	-50%	-30%	-50%	-50%
Toplam Şerefiye	-50%	-45%	-65%	-55%	-65%	-40%

Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	35.555,56	37.288,14	36.990,83	32.879,26	37.273,70	33.870,97
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	35.643,07					

Yukarıda yer alan tabloda konu taşınmaza benzer emsalleri uyumlaştırma ve şerefiyelendirme değeri tespit ve takdir edilmiştir. Yapılan şerefiyelendirme çalışmasında bölgedeki arsa fiyatları **32.500 TL – 37.500 TL** arasında tespit edilmiştir.

❖ 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 üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut lejantlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 47.500 ile 56.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan taşınmazların **toplam piyasa değeri 360.759.175,00-TL**, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine ait toplam piyasa değeri

83.384.666,85-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 %45 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 Ofis Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyükleri vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 80.000 ile 97.000 TL/m² arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut ve Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı TL/M ²
1	Ece Emlak 0 (546) 451 61 01	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60 m ² brüt alanı 1+1 oda sayısı ve ara katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.	5.600.000	60	88.667
2	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 95 m ² brüt alanı 2.5+1 oda sayısı ve ara katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.	7.000.000	95	70.000
3	Remax Pusula 0 (533) 498 26 89	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 125 m ² brüt alanı 3+1 oda sayısı ve ara katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.	10.950.000	125	83.220
4	Cetaş Yapı Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 110 m ² brüt alanı 3+1	8.800.000	110	76.000

	0 (542) 506 15 12	oda sayısı ve en üst katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.			
5	Atacity Emlak Bilgi Bankası 0 (532) 445 88 92	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 30 m ² brüt alanı 1+0 oda sayısı ve ara katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.	3.350.000	30	106.083
6	Trend Yapı İnşaat Gayrimenkul 0 (532) 265 36 97	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 30 m ² brüt alanı, 1+0 oda sayısı ve ara katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.	3.550.000	35	96.357
7	Realty Invest 0 (535) 447 57 58	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 30 m ² brüt alanı, 1+0 oda sayısı ve ara katta bulunan konutun pazarlık payı bulunmaktadır.	3.650.000	35	99.071

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



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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	ECE EMLAK	Sahibinden	REMAX PUSULA	Cetaş Yapı Gayrimenkul	AtaCity Emlak Bilgi Bankası	TREND YAPI İNŞAAT GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	REALTY INVEST
İlana Veren Tel. No.	0 (546) 451 61 01	-	0 (533) 498 26 89	0 (542) 506 15 12	0 (532) 445 88 92	0 (532) 265 36 97	0 (535) 447 57 58
Satış Fiyatı (TL)	5.600.000,00	7.000.000,00	10.950.000,00	8.800.000,00	3.350.000,00	3.550.000,00	3.650.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%

Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.760.000,00	5.950.000,00	9.307.500,00	7.480.000,00	2.847.500,00	3.017.500,00	3.102.500,00
Brüt Alan (m ²)	60,00	95,00	125,00	110,00	30,00	35,00	35,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	79.333,33	62.631,58	74.460,00	68.000,00	94.916,67	86.214,29	88.642,86
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-10,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	-20,00%	-15,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Üst Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	5-10	11-15	5-10	11-15	5-10	5-10	5-10
Bina Yaşı Şerefiyesi	10,00%	15,00%	10,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	15,00%	10,00%	15,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	79.333,33	72.026,32	81.906,00	78.200,00	85.425,00	81.903,57	84.210,71
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	80.429,28						

6.4.2. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

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

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

6.4.3. Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde proje geliştirmeye uygun 2190 ada 9 parsel ve 2693 5 parselleridir. Parsellerin toplam yüzölçümü 507,90 m²'dir. Boş arsa değerinin **toplam 19.272.409,25-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 %45 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, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %30 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde ortalama **90.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 2 yıl olacağı, fiyat artış oranının 1.yıl % 45, 2.yıl % 30 olacağı, % 0 ilk yıl, % 100 ikinci yıl satış yapılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %35'tir.

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 koşullarına uygun 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, Ataşehir ilçesi sınırlarında yer alan ARSA vasıflı 9 adet taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile **toplam piyasa değeri 360.759.175,00-TL** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen **toplam piyasa değeri 83.384.666,85-TL** tespit ve takdir edilmiştir.

KDV Dahil Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Piyasa Değeri 91.723.133,54-TL olarak tespit edilmiştir.

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 15.12.2023: 1 USD = 28.9644 TL'dir

*KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

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

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