



FATİH YEDİKULE ARSA SATIŞI KARŞILĞI

GELİR PAYLAŞIMI İŞİ- CER İSTANBUL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-067

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

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 Fatih İlçesi.....	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	17

4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	17
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	18
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	21
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	21
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	21
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	21
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	22
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	22
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	22
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	24
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	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 söz konusu değer için tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer için farklı olabileceğine ilişkin açıklama	24
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	25
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	31
6.4. Maliyet Yöntemi	31
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	32
6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	32
6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	32
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	34
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri	34
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	34
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	34
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	36
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
9. SONUÇ	37
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37

9.2. Nihai Değer Takdiri	37
EKLER.....	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	19.12.2023 / EMLKKNT-2023-067
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	12.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parseldir.
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Turizm Kültür-Park ve Dinlenme, Dini Tesis lejantlı, E:0,75 yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.690.010.364,48-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	3.228.012.437,38-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.200.992.089,27-TL
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	1.310.267.520,00-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	1.470.767.330,45-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 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 kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı 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 19.12.2023 tarihli, 067 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 12.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde 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 ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik 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, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 parsel numaralı taşınmazın ve parsel üzerinde geliştirilen Cer İstanbul Projesinin ve 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

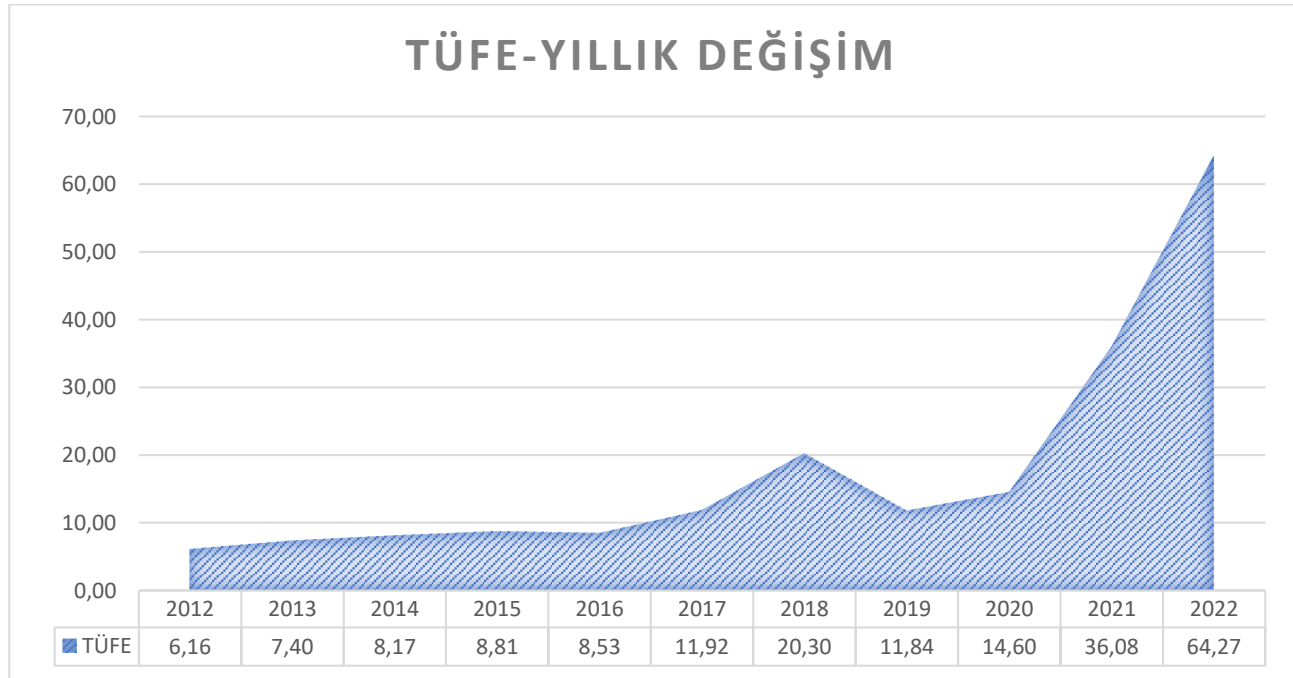
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

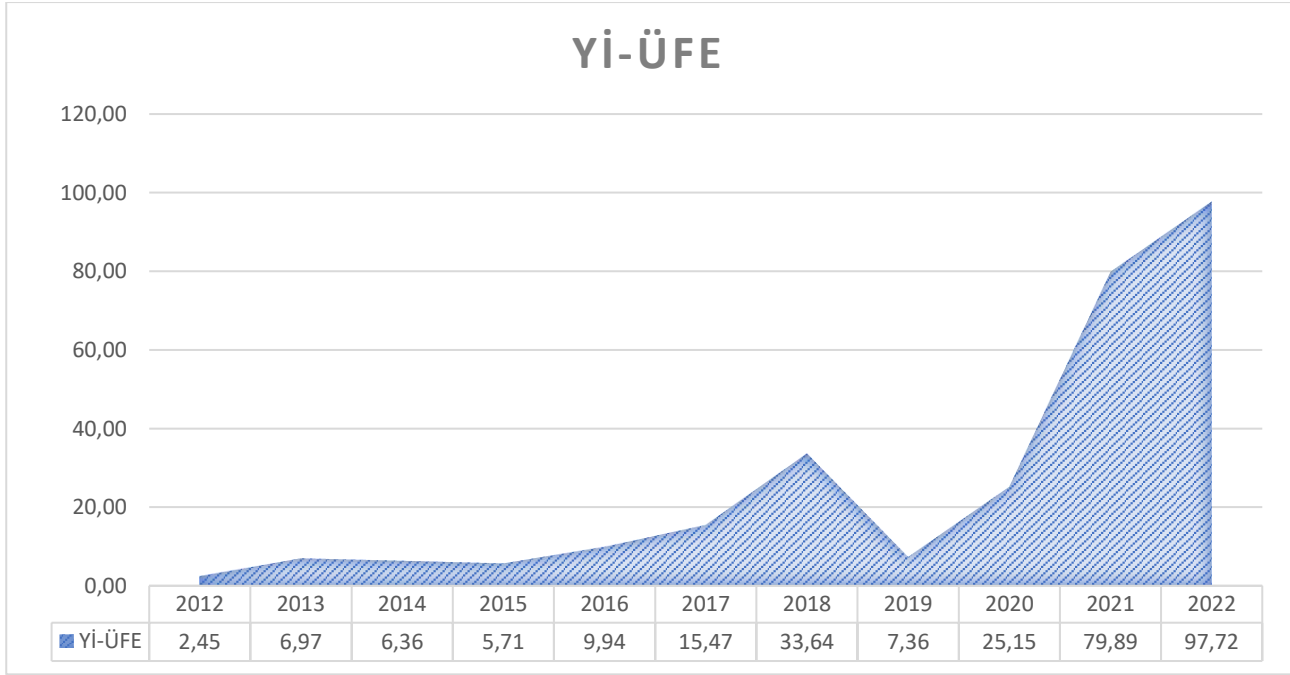
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın 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.



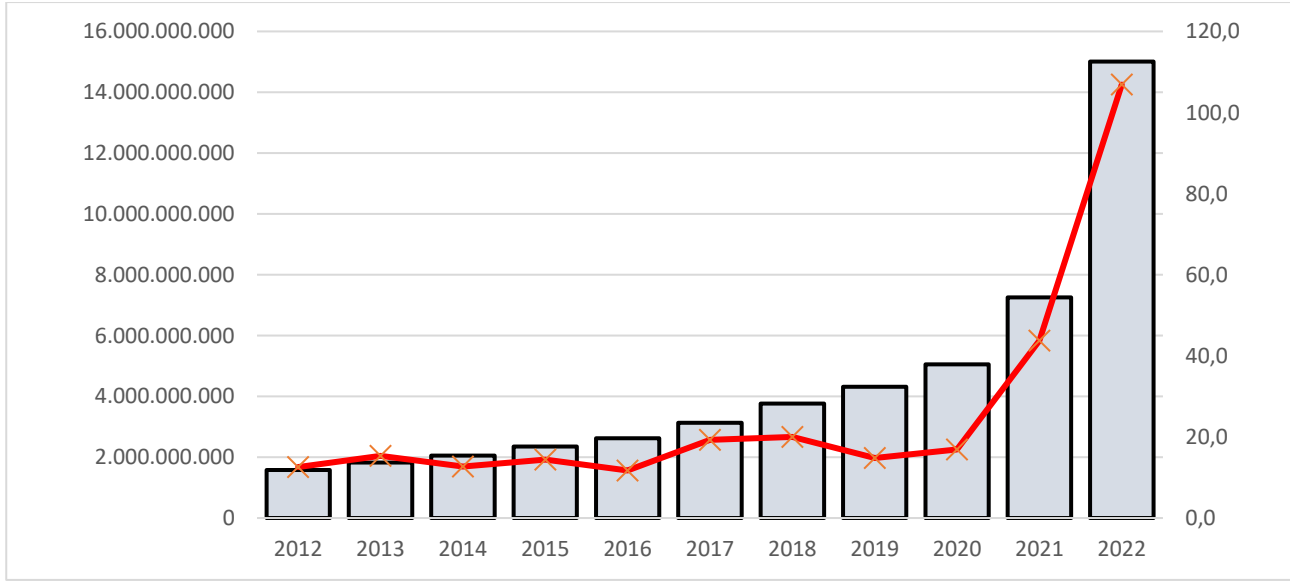
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

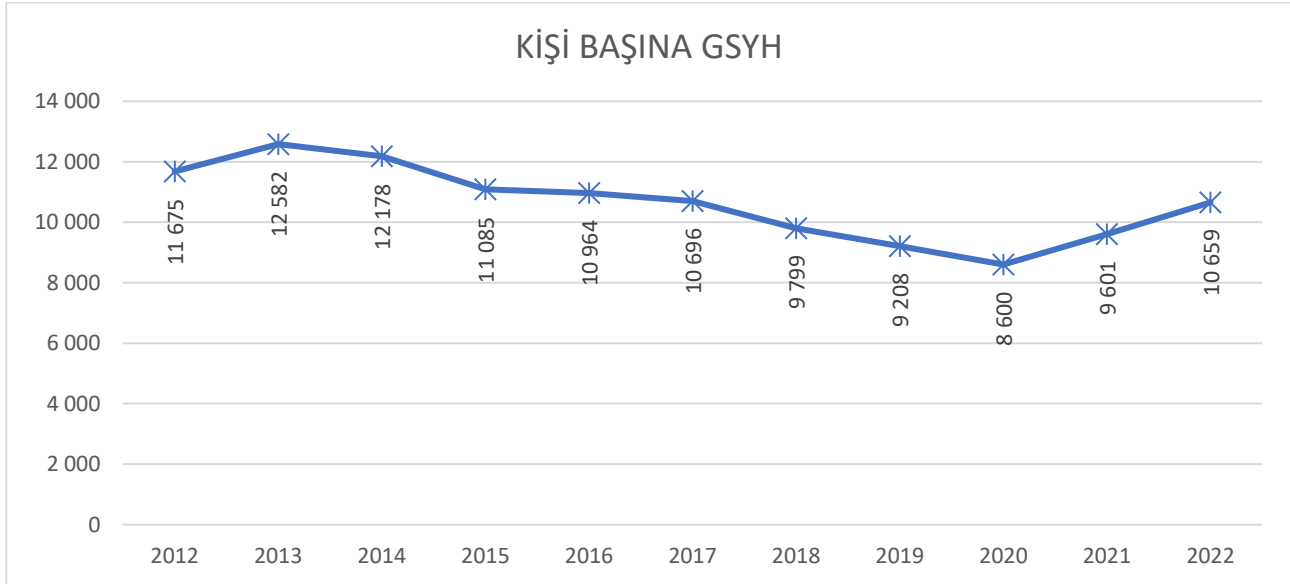
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

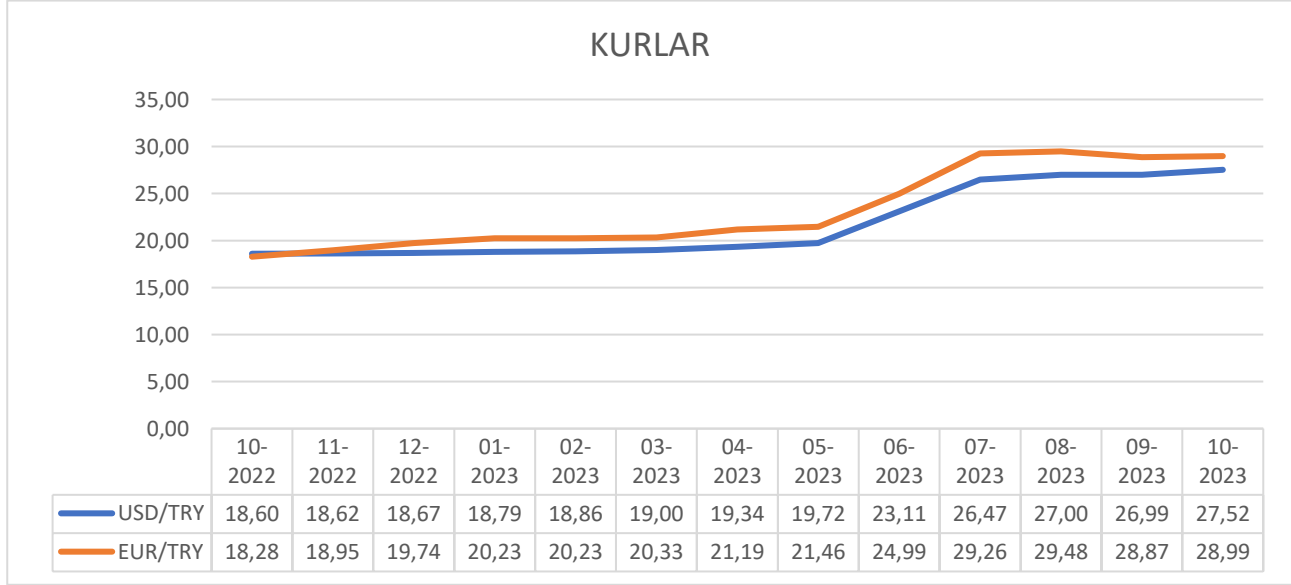


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



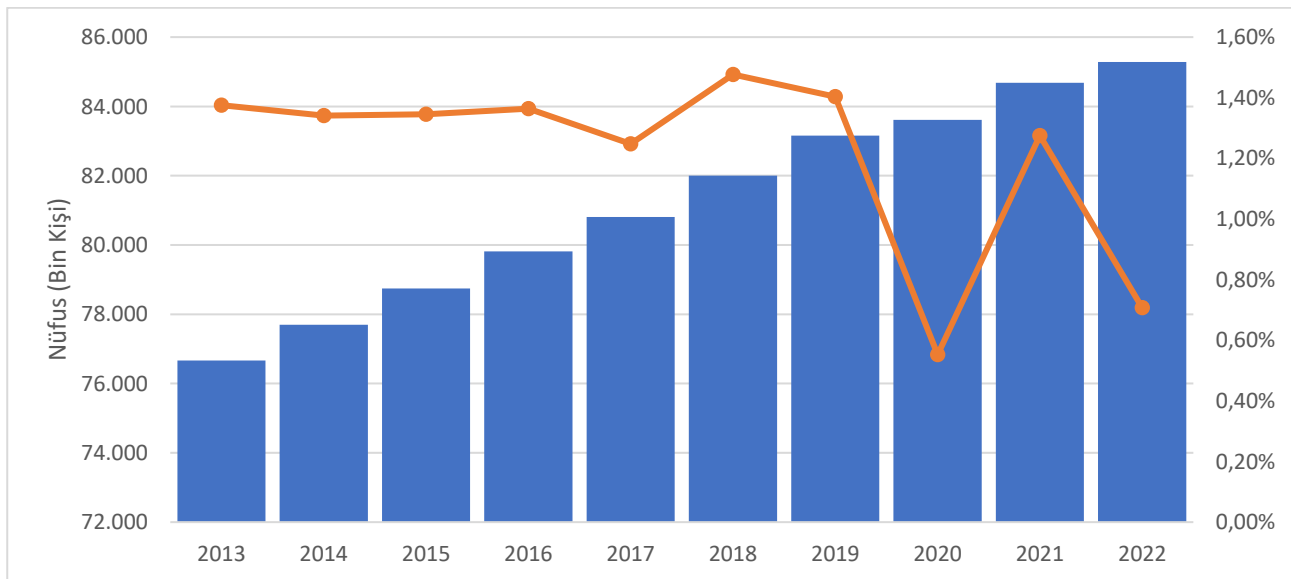
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

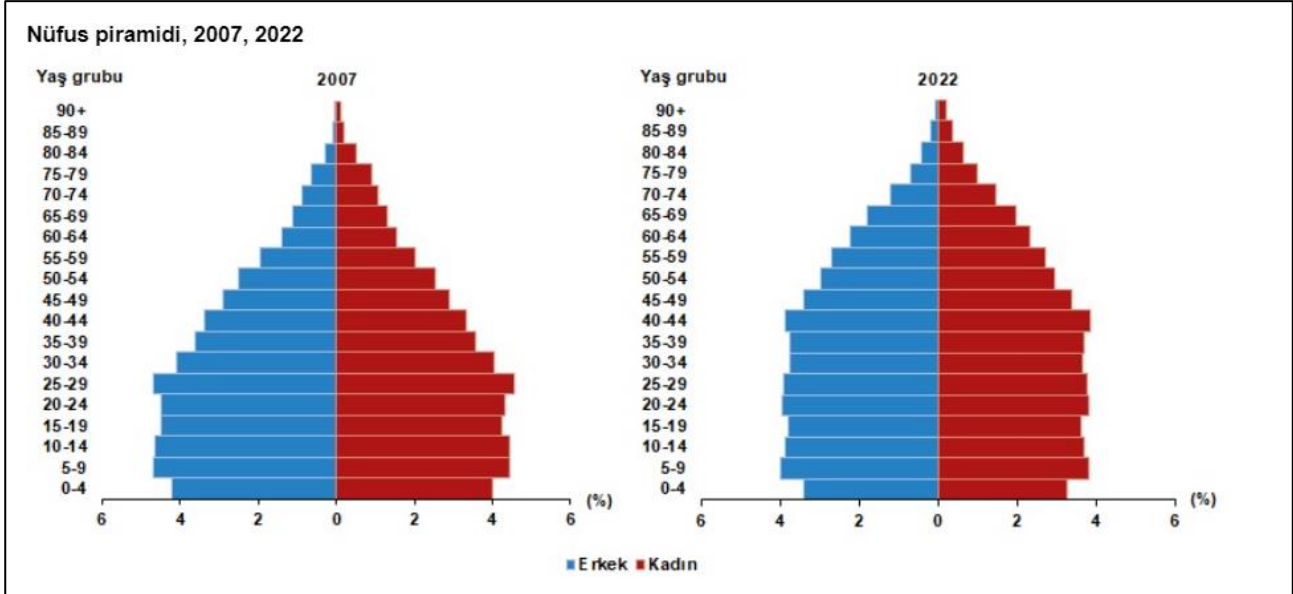


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



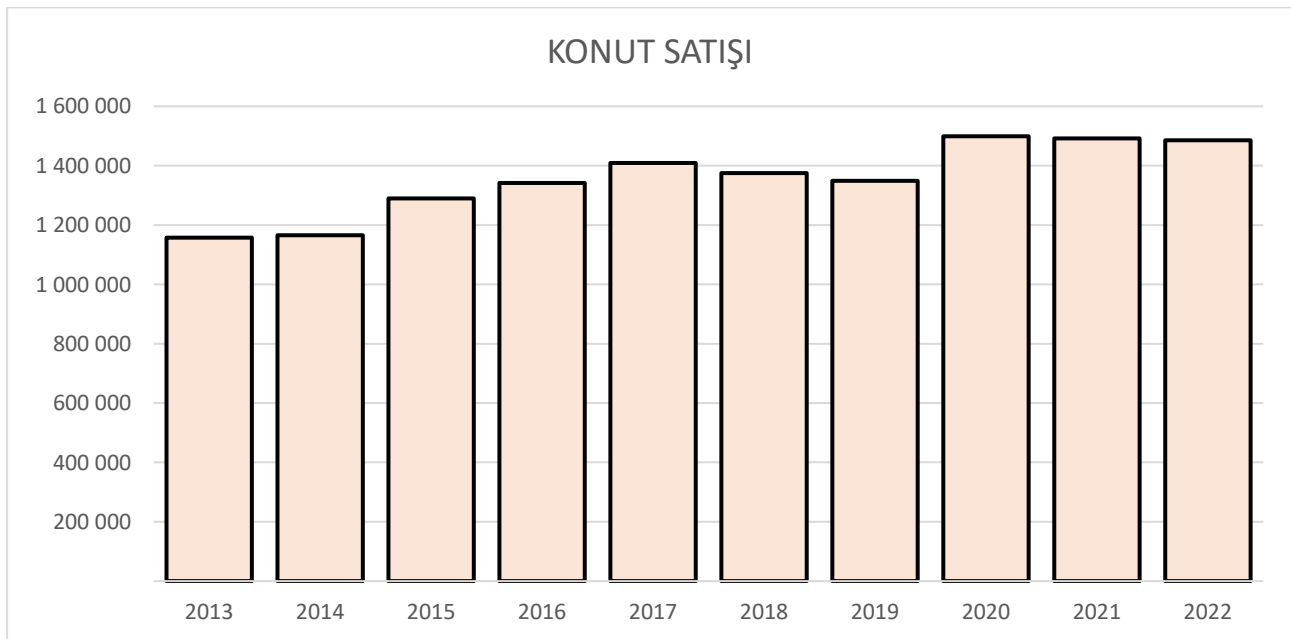
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



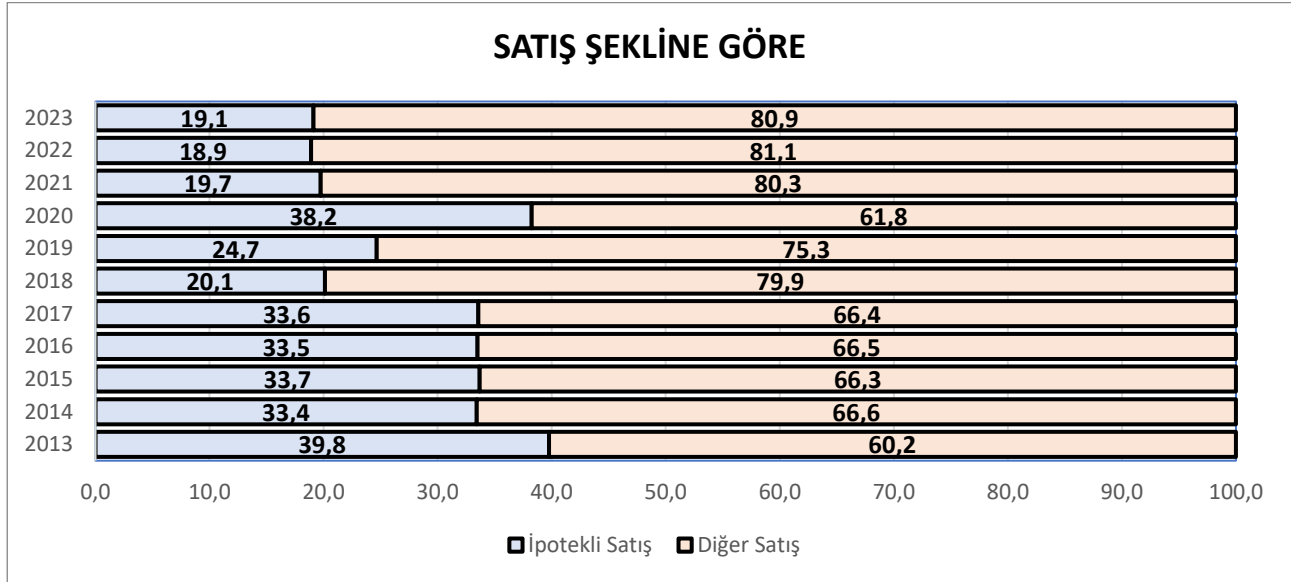
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

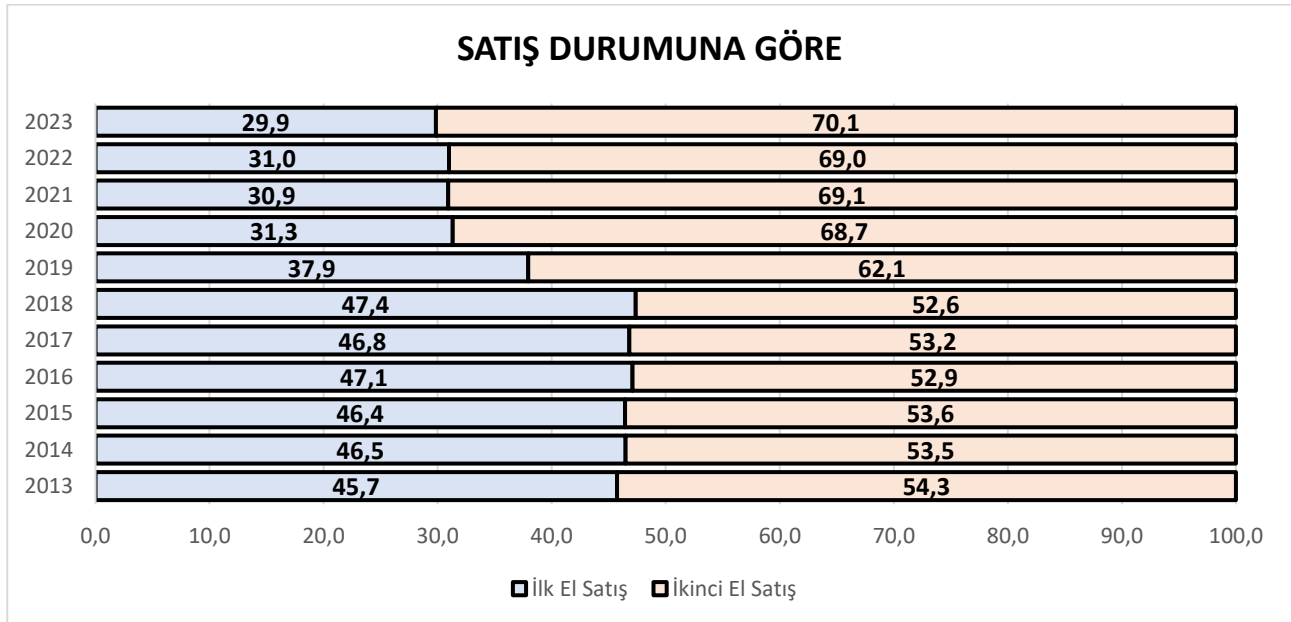
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

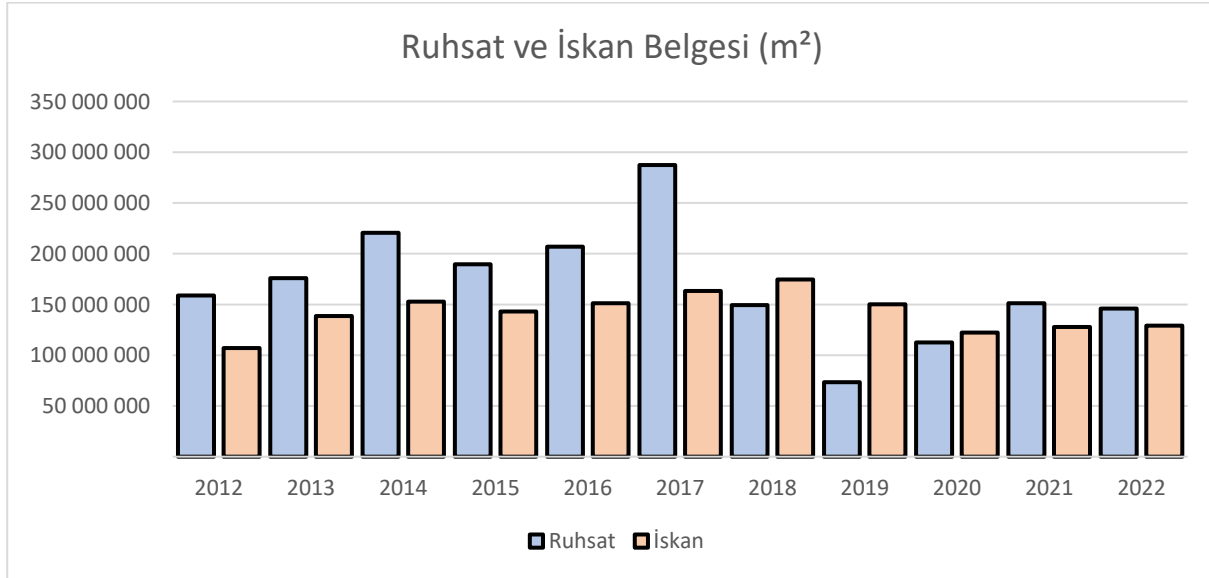


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



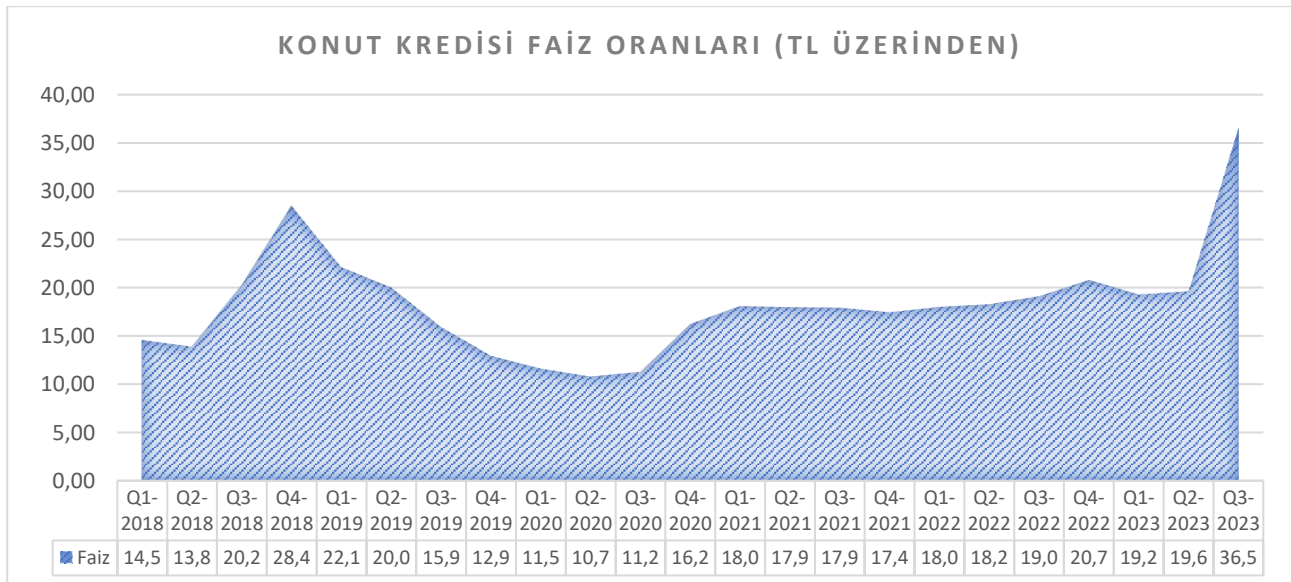
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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.



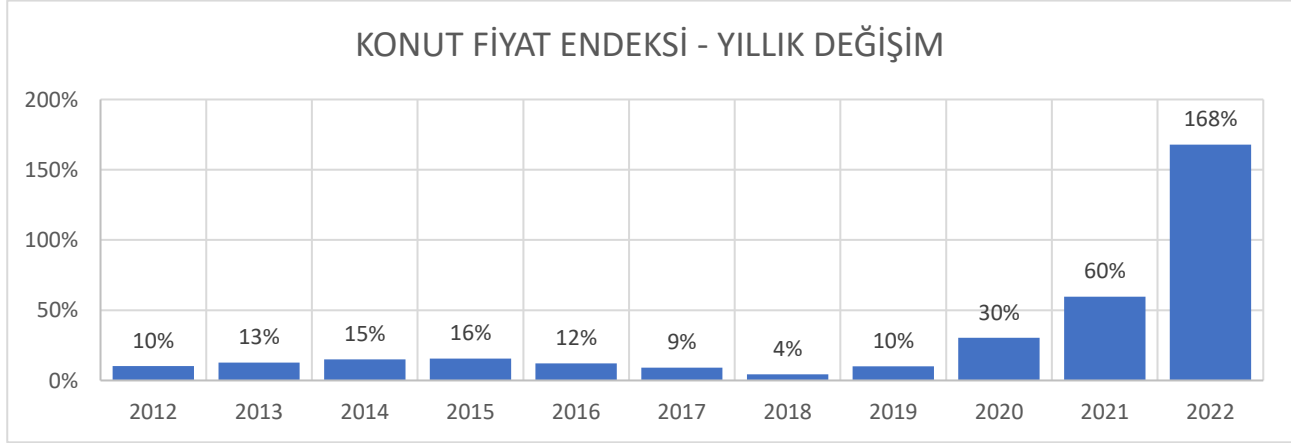
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

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 belediyesi ile 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 engebelidir 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 köşkerin 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.

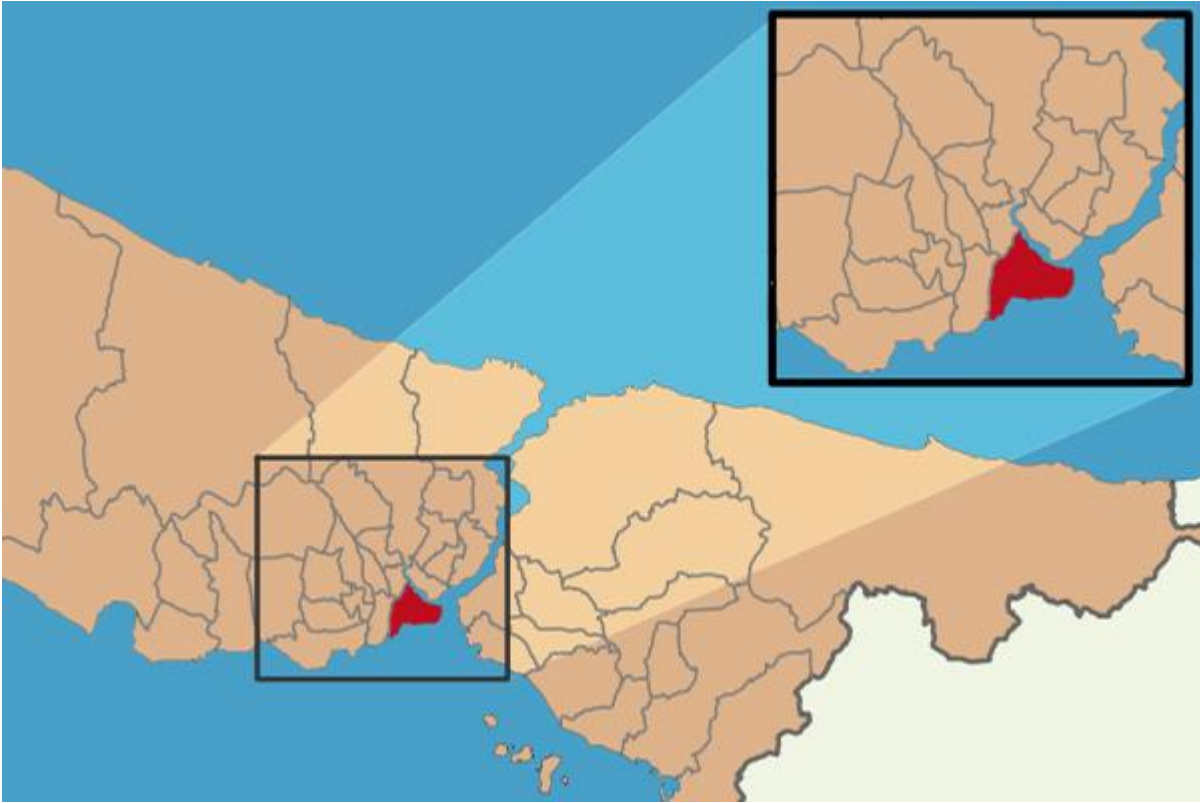
İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da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



Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbul'un merkez ilçesidir. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

İlçe, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber tarihî yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü ilçesinin varlığının bir kere daha ortadan kaldırılıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih ilçesine katılmasından beri tekrar tüm tarihî yarımada üzerindeki tek ilçe hâline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüpsultan ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km²'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihî yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiihlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve

Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan Suriçi'nde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, tarihî yarımadaının iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür. Fatih İlçesi bugün 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih ilçesi eğitim kurumları açısından oldukça zengindir. 2020 yılı itibarıyla ilçe sınırları içinde 45 adet ilköğretim ve dengi eğitim kurumu bulunur. Ayrıca aralarında İstanbul Lisesi, Davutpaşa Lisesi, Pertevniyal Anadolu Lisesi, Vefa Lisesi, Cağaloğlu Anadolu Lisesi, Çapa Fen Lisesi ve Fener Rum Erkek Lisesi gibi pek çok köklü ortaöğretim kurumunun bulunduğu 76 lise barındırır.

Yükseköğretim kurumları arasında İstanbul Üniversitesi önemli bir yer tutar. İstanbul Üniversitesi'nin merkez binası ve Tıp (Çapa), Diş Hekimliği, Cerrahpaşa Tıp, Hukuk, Edebiyat, Fen, İktisat, Eczacılık, Hasan Ali Yücel Eğitim, İlahiyat, Su Ürünleri, İletişim ve Siyasal Bilgiler fakülteleri gib birçok fakültesi bu ilçede yer almaktadır.

İstanbul Üniversitesi'nin dışında, Biruni Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi Merkez Kampüsü, İstanbul Ticaret Üniversitesi Eminönü Kampüsü ve Marmara Üniversitesi Rektörlüğü, tarihî yarımada içindeki diğer yükseköğretim kurumlarıdır.

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Fatih ilçesinin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'larda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının daralması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihî yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadaının eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmî dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Orta Doğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

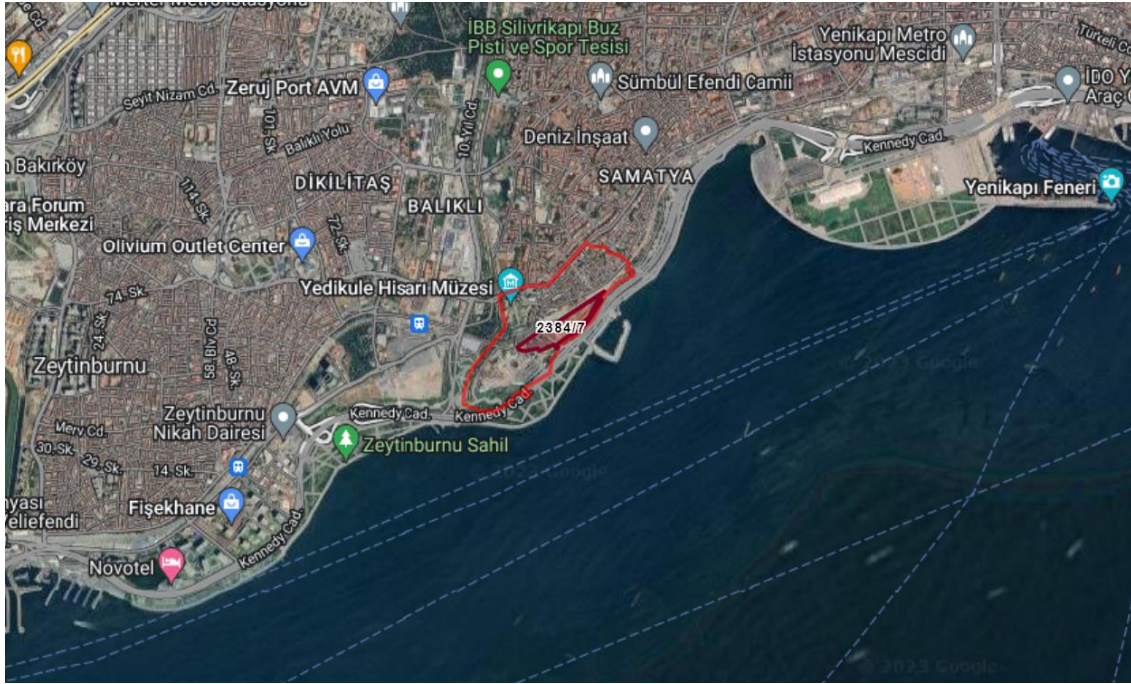
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 2384 ada 7 parsel numaralı taşınmaz; İstanbul ili, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz tarihi yarımada konumundadır. Taşınmaza ulaşım Kennedy Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Yedikule Hisarı Müzesi, İBB Samatya Tesisleri, Yenikapı Etkinlik Alanı bulunmaktadır.

Taşınmaz Galata köprüsüne 5 km, Haliç Köprüsüne 6 km, Valiefendi Hipodromuna 3 km, Atatürk Havalimanına 9 km mesafede bulunmaktadır.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İl: İstanbul

İlçe: Fatih

Mahalle: İmrahor İlyas Bey

Ada: 2384

Parsel No: 7

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

SIRA	CiltNo	SayfaNo	Arsa pay	Arsa payda	Kat	Blok	BB NO	Cilt No	Sayfa No	Nitelik
1	15	1460	18850	377050	BODRUM+ZEMİN+1	T6	1	15	1460	OTEL
2	15	1459	2308	377050	ZEMİN KAT	T5	1	15	1413	İŞYERİ
3	15	1443	2668	377050	ZEMİN KAT	T3	1	15	1443	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
4	15	1444	3108	377050	ZEMİN KAT	T3	2	15	1444	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
5	15	1445	3108	377050	ZEMİN KAT	T3	3	15	1445	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
6	15	1446	3110	377050	ZEMİN KAT	T3	4	15	1446	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
7	15	1447	2758	377050	ZEMİN KAT	T3	5	15	1447	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
8	15	1448	3018	377050	ZEMİN KAT	T3	6	15	1448	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
9	15	1449	3120	377050	ZEMİN KAT	T3	7	15	1449	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
10	15	1450	2544	377050	ZEMİN KAT	T3	8	15	1450	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
11	15	1451	3104	377050	ZEMİN KAT	T3	9	15	1451	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
12	15	1452	3386	377050	ZEMİN KAT	T3	10	15	1452	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
13	15	1453	3298	377050	ZEMİN KAT	T3	11	14	1453	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
14	15	1454	1668	377050	ZEMİN KAT	T3	12	14	1454	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
15	15	1455	3176	377050	ZEMİN KAT	T3	13	14	1455	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
16	15	1456	3424	377050	ZEMİN KAT	T3	14	14	1456	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
17	15	1457	3454	377050	ZEMİN KAT	T3	15	15	1457	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
18	15	1458	3070	377050	ZEMİN KAT	T3	16	15	1458	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
19	15	1419	28564	377050	ZEMİN KAT	T1	1	15	1419	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
20	15	1420	24712	377050	ZEMİN KAT	T1	2	15	1420	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
21	15	1421	22154	377050	ZEMİN KAT	T1	3	15	1421	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
22	15	1422	9610	377050	ZEMİN KAT	T1	4	15	1422	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
23	15	1423	4932	377050	ZEMİN KAT	T2	1	15	1423	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
24	15	1424	4550	377050	ZEMİN KAT	T2	2	15	1424	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
25	15	1425	3456	377050	ZEMİN KAT	T2	3	15	1425	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
26	15	1426	3698	377050	ZEMİN KAT	T2	4	15	1426	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
27	15	1427	3654	377050	ZEMİN KAT	T2	5	15	1427	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
28	15	1428	3444	377050	ZEMİN KAT	T2	6	15	1428	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
29	15	1429	3444	377050	ZEMİN KAT	T2	7	15	1429	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
30	15	1430	3444	377050	ZEMİN KAT	T2	8	15	1430	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
31	15	1431	3442	377050	ZEMİN KAT	T2	9	14	1431	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
32	15	1432	3596	377050	ZEMİN KAT	T2	10	14	1432	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
33	15	1433	3114	377050	ZEMİN KAT	T2	11	14	1433	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ

SIRA	CiltNo	SayfaNo	Arsa pay	Arsa payda	Kat	Blok	BB NO	Cilt No	Sayfa No	Nitelik
34	15	1434	3436	377050	ZEMİN KAT	T2	12	14	1434	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
35	15	1435	3430	377050	ZEMİN KAT	T2	13	14	1435	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
36	15	1436	3430	377050	ZEMİN KAT	T2	14	14	1436	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
37	15	1437	3432	377050	ZEMİN KAT	T2	15	14	1437	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
38	15	1438	3674	377050	ZEMİN KAT	T2	16	14	1438	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
39	15	1439	3680	377050	ZEMİN KAT	T2	17	14	1439	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
40	15	1440	3450	377050	ZEMİN KAT	T2	18	14	1440	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
41	15	1441	4666	377050	ZEMİN KAT	T2	19	14	1441	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
42	15	1442	5184	377050	ZEMİN KAT	T2	20	14	1442	BODRUM KATTA DEPOSU OLAN ASMA KATLI İŞYERİ
43	14	1356	836	377050	ZEMİN KAT	A3	1	14	1356	MÜSTAKİL APART
44	14	1357	836	377050	ZEMİN KAT	A3	2	14	1357	MÜSTAKİL APART
45	14	1358	902	377050	ZEMİN KAT	A3	3	14	1358	MÜSTAKİL APART
46	14	1359	870	377050	ZEMİN KAT	A3	4	14	1359	MÜSTAKİL APART
47	14	1360	856	377050	ZEMİN KAT	A3	5	14	1360	MÜSTAKİL APART
48	14	1361	846	377050	ZEMİN KAT	A3	6	14	1361	MÜSTAKİL APART
49	14	1362	846	377050	ZEMİN KAT	A3	7	14	1362	MÜSTAKİL APART
50	14	1363	856	377050	ZEMİN KAT	A3	8	14	1363	MÜSTAKİL APART
51	14	1364	858	377050	ZEMİN KAT	A3	9	14	1364	MÜSTAKİL APART
52	14	1365	868	377050	ZEMİN KAT	A3	10	14	1365	MÜSTAKİL APART
53	14	1366	712	377050	1	A3	11	14	1366	MÜSTAKİL APART
54	14	1367	712	377050	1	A3	12	14	1367	MÜSTAKİL APART
55	14	1368	1080	377050	1	A3	13	14	1368	MÜSTAKİL APART
56	14	1369	1078	377050	1	A3	14	14	1369	MÜSTAKİL APART
57	14	1370	792	377050	1	A3	15	14	1370	MÜSTAKİL APART
58	14	1371	794	377050	1	A3	16	14	1371	MÜSTAKİL APART
59	14	1372	794	377050	1	A3	17	14	1372	MÜSTAKİL APART
60	14	1373	792	377050	1	A3	18	14	1373	MÜSTAKİL APART
61	14	1374	1044	377050	1	A3	19	14	1374	MÜSTAKİL APART
62	14	1375	1038	377050	1	A3	20	14	1375	MÜSTAKİL APART
63	14	1376	734	377050	2	A3	21	14	1376	MÜSTAKİL APART
64	14	1377	734	377050	2	A3	22	14	1377	MÜSTAKİL APART
65	14	1378	1124	377050	2	A3	23	14	1378	MÜSTAKİL APART
66	14	1316	814	377050	ZEMİN KAT	A2	1	14	1316	MÜSTAKİL APART
67	14	1317	814	377050	ZEMİN KAT	A2	2	14	1317	MÜSTAKİL APART
68	14	1318	878	377050	ZEMİN KAT	A2	3	14	1318	MÜSTAKİL APART
69	14	1319	750	377050	ZEMİN KAT	A2	4	14	1319	MÜSTAKİL APART
70	14	1320	834	377050	ZEMİN KAT	A2	5	14	1320	MÜSTAKİL APART
71	14	1321	824	377050	ZEMİN KAT	A2	6	14	1321	MÜSTAKİL APART
72	14	1322	824	377050	ZEMİN KAT	A2	7	14	1322	MÜSTAKİL APART
73	14	1323	834	377050	ZEMİN KAT	A2	8	14	1323	MÜSTAKİL APART
74	14	1324	834	377050	ZEMİN KAT	A2	9	14	1324	MÜSTAKİL APART
75	14	1325	846	377050	ZEMİN KAT	A2	10	14	1325	MÜSTAKİL APART
76	14	1326	688	377050	1	A2	11	14	1326	MÜSTAKİL APART
77	14	1327	688	377050	1	A2	12	14	1327	MÜSTAKİL APART

SIRA	CiltNo	SayfaNo	Arsa pay	Arsa payda	Kat	Blok	BB NO	Cilt No	Sayfa No	Nitelik
78	14	1328	1068	377050	1	A2	13	14	1328	MÜSTAKİL APART
79	14	1329	1050	377050	1	A2	14	14	1329	MÜSTAKİL APART
80	14	1330	770	377050	1	A2	15	14	1330	MÜSTAKİL APART
81	14	1331	772	377050	1	A2	16	14	1331	MÜSTAKİL APART
82	14	1332	772	377050	1	A2	17	14	1332	MÜSTAKİL APART
83	14	1333	770	377050	1	A2	18	14	1333	MÜSTAKİL APART
84	14	1334	1016	377050	1	A2	19	14	1334	MÜSTAKİL APART
85	14	1335	1010	377050	1	A2	20	14	1335	MÜSTAKİL APART
86	14	1336	712	377050	2	A2	21	14	1336	MÜSTAKİL APART
87	14	1337	712	377050	2	A2	22	14	1337	MÜSTAKİL APART
88	14	1338	1096	377050	2	A2	23	14	1338	MÜSTAKİL APART
89	14	1339	1078	377050	2	A2	24	14	1339	MÜSTAKİL APART
90	14	1292	760	377050	ZEMİN KAT	A1	1	14	1292	MÜSTAKİL APART
91	14	1293	630	377050	ZEMİN KAT	A1	2	14	1293	MÜSTAKİL APART
92	14	1294	716	377050	ZEMİN KAT	A1	3	14	1294	MÜSTAKİL APART
93	14	1295	716	377050	ZEMİN KAT	A1	4	14	1295	MÜSTAKİL APART
94	14	1296	628	377050	ZEMİN KAT	A1	5	14	1296	MÜSTAKİL APART
95	14	1297	728	377050	ZEMİN KAT	A1	6	14	1297	MÜSTAKİL APART
96	14	1298	900	377050	1	A1	7	14	1298	MÜSTAKİL APART
97	14	1299	760	377050	1	A1	8	14	1299	MÜSTAKİL APART
98	14	1300	702	377050	1	A1	9	14	1300	MÜSTAKİL APART
99	14	1301	702	377050	1	A1	10	14	1301	MÜSTAKİL APART
100	14	1302	870	377050	1	A1	11	14	1302	MÜSTAKİL APART
101	15	1412	1194	377050	ZEMİN KAT	C	1	15	1412	MÜSTAKİL APART
102	15	1413	1362	377050	ZEMİN KAT	C	2	15	1413	MÜSTAKİL APART
103	15	1414	1560	377050	ZEMİN KAT	C	3	15	1414	MÜSTAKİL APART
104	15	1415	1496	377050	1	C	4	15	1415	MÜSTAKİL APART
105	15	1416	1232	377050	1	C	5	15	1416	MÜSTAKİL APART
106	15	1396	1770	377050	ZEMİN KAT	B	1	15	1396	MÜSTAKİL APART
107	15	1397	1468	377050	ZEMİN KAT	B	2	15	1397	MÜSTAKİL APART
108	15	1398	1962	377050	1	B	3	15	1398	MÜSTAKİL APART
109	15	1399	1282	377050	1	B	4	15	1399	MÜSTAKİL APART
110	15	1400	1282	377050	1	B	5	15	1400	MÜSTAKİL APART
111	15	1401	2326	377050	1	B	6	15	1401	MÜSTAKİL APART
112	15	1402	2022	377050	2	B	7	15	1402	MÜSTAKİL APART
113	15	1403	1324	377050	2	B	8	15	1403	MÜSTAKİL APART
114	15	1404	1324	377050	2	B	9	15	1404	MÜSTAKİL APART
115	15	1405	2404	377050	2	B	10	15	1405	MÜSTAKİL APART
116	15	1406	2710	377050	3	B	11	15	1406	ÇATI ARASI PİYESLİ MÜSTAKİL APART
117	15	1407	2178	377050	3	B	12	15	1407	ÇATI ARASI PİYESLİ MÜSTAKİL APART
118	15	1408	2178	377050	3	B	13	15	1408	ÇATI ARASI PİYESLİ MÜSTAKİL APART
119	15	1409	3782	377050	3	B	14	15	1409	ÇATI ARASI PİYESLİ MÜSTAKİL APART

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tarafımıza ibraz edilen TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde;

Herhangi bir Şerh, Beyan ve İrtifak bulunmamaktadır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

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

Rapora konu parsel; 'Turizm Kültür-Park ve Dinlenme, Dini Tesis alanı' lejanlı, E:0,75, yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu ana taşınmaz; 40.945,86 m² yüzölçümlüdür.

Projesi kapsamında ruhsat alınmış 2384 ada 7 parsel üzerinde;

Cer İstanbul Projesi bulunmaktadır. Projede Apart otel, Ofis ve sosyal tesis alanlarından oluşmaktadır.

**Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım alanı vb. özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Cer İstanbul ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü **302.680.000,00 TL + KDV (ÜçyüzikimilyonaltıyüzseksenbinTürkLirası)** üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak **% 35,01 (Yüzdeotuzbeşvirgülsıfırbir)** oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak **105.968.270,00 TL+ KDV (YüzbeşmilyondokuzyüzaltmışsekizbinikiyüzyetmişTürkLirası)**’ nı, bu sözleşme’ de belirtilen hükümler uyarınca Şirket’ e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) **%64,99 (Yüzdealtmışdörtvirgül- doksandokuz)** olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ de **196.711.730,00 TL + KDV (YüzdoksanalıtmilyonyediyüzonbirbinyediyüzotuzTürkLirası)**’ dır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerleme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir.

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

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi;

Dış Kapı No	Tarihi	Sayısı	Nedeni	Bağımsız Bölüm			Ortak Alan	Alan	Kat Sayısı	Sınıfı
				Kullanım Amacı	Sayısı	Alanı				
13P	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	97,00	0,00	97,00	1	-
13S	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	94,00	0,00	94,00	1	-
13T	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	92,00	0,00	92,00	1	-
13U	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	91,00	0,00	91,00	1	-
13V	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	89,00	0,00	89,00	1	-
13Z	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	88,00	0,00	88,00	1	-
13Y	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	99,00	0,00	99,00	1	-
13AA	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	87,00	0,00	87,00	1	-
13AB	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	87,00	0,00	87,00	1	-
13AC	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	86,00	0,00	86,00	1	-
13AD	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	86,00	0,00	86,00	1	-
13AE	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	85,00	0,00	85,00	1	-
13AF	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	84,00	0,00	84,00	1	-
13AG	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	95,00	0,00	95,00	1	-
13J	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	OTEL	1	1391,05	0,00	1391,05	1	-
13L	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	90,00	0,00	90,00	1	-
13M	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	100,00	0,00	100,00	1	-
13N	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	120,00	0,00	120,00	1	-
13O	16.08.2017	2017/E.54472	Yıkım	Mesken	1	98,00	0,00	98,00	1	-

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Nedeni	Bağımsız Bölüm			Ortak Alan	Alan	Kat Sayısı	Sınıfı
				Kullanım Amacı	Sayısı	Alanı				
A1	08.09.2017	2017/E.56940	Yeni Yapı	Mesken	24	2669,64	1444,22	4113,86	5	IV-A
A2	08.09.2017	2017/E.56938	Yeni Yapı	Mesken	40	3875,83	2423,85	6299,68	5	IV-A
A3	08.09.2017	2017/E.56950	Yeni Yapı	Mesken	40	3875,83	2191,63	6067,46	5	IV-A
B	08.09.2017	2017/E.56937	Yeni Yapı	Mesken	26	3268,91	5299,33	9698,27	6	IV-A
				Ofis ve İşyeri	2	1130,03				
C	08.09.2017	2017/E.56943	Yeni Yapı	Mesken	8	1292,18	1258,52	2550,7	3	IV-A
Mescit	08.09.2017	2017/E.56942	Yeni Yapı	İbadet ve Dini Faaliyetler	1	72,25	-	72,25	1	IV-A
T1	11.04.2017	2017/E.2777	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	4	6812,52	-	6812,52	2	V-D
T2	20.04.2017	2017/E.3308	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	12	4310,73	313,4	4624,13	2	V-D
T3	26.04.2017	2017/E.3307	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	3	2861,27	113,8	2975,07	2	V-D
T5	24.03.2017	2017/E.2261	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	1	79,15	-	79,15	1	V-D
T6	27.04.2017	2017/E.3358	Yeni Yapı	Otel	1	1391,05	-	1391,05	3	V-D
A1	10.04.2018	2018/E.100350	Tadilat	Otel	24	3025,57	1444,22	4469,79	5	IV-A
A2	10.04.2018	2018/E.100354	Tadilat	Otel	40	4420,8	2191,83	6612,63	5	IV-A
A3	10.04.2018	2018/E.100351	Tadilat	Otel	40	4430,58	2423,85	6854,43	5	IV-A
B	10.04.2018	2018/E.100353	Tadilat	Otel	14	3797,02	5299,33	10123,62	6	IV-A
				Ofis ve İşyeri	2	1027,27				
C	10.04.2018	2018/E.100349	Tadilat	Otel	7	1292,18	1258,52	2550,7	3	IV-A
Mescit	04.06.2018	2018/110726	Tadilat	İbadet ve Dini Faaliyetler	1	72,25	-	72,25	1	IV-A
T2	09.10.2019	2019/E.206184	Tadilat	Ofis ve İşyeri	20	5441,85	534,12	5975,97	2	V-D
T3	09.10.2019	2019/E.206183	Tadilat	Ofis ve İşyeri	16	3383	513,84	3896,84	2	V-D
A1	20.10.2021	2021/E.357145	Tadilat	Otel	11	1923,61	1087,3	3010,91	5	IV-A
A2	20.10.2021	2021/E.357131	Tadilat	Otel	24	3020,38	1387,54	4407,92	5	IV-A
A3	20.10.2021	2021/E.357130	Tadilat	Otel	23	3026,03	1412,57	4438,6	5	IV-A
B	20.10.2021	2021/E.357137	Tadilat	Otel	12	2357,67	1201,65	4595,85	6	IV-A
				Ofis ve İşyeri	2	1036,54				
C	20.10.2021	2021/E.357128	Tadilat	Otel	5	525,84	664,51	1290,35	3	IV-A
T1	12.12.2022	2022/22977	Tadilat	Ofis ve İşyeri	33	5475,49	3976,68	9452,17	2	IV-D
T1	2.06.2022	2022/10296	Yenileme	Ofis ve İşyeri	4	6812,52	-	6812,52	2	IV-D
T2	25.04.2022	2022/7943	Yenileme	Ofis ve İşyeri	20	5441,85	534,12	5975,97	2	V-D
T3	02.06.2022	2022/10333	Yenileme	Ofis ve İşyeri	16	3383	513,84	3896,84	2	V-D
T3	23.12.2022	2022/23920	Tadilat	Ofis ve İşyeri	15	3532,5	514,46	4046,96	2	V-D
T5	02.06.2022	2022/10297	Yenileme	Ofis ve İşyeri	1	79,15	-	79,15	1	V-D
T6	20.06.2022	2022/12174	Tadilat	Otel	1	1450,22	-	1450,22	3	V-D
A1	28.01.2022	2022/1595	Tadilat	Apart Otel	11	1923,61	3364,97	5288,58	5	IV-A
A2	28.01.2022	2022/1591	Tadilat	Apart Otel	24	3020,38	3334,47	1387,54	5	IV-A
A3	28.01.2022	2022/1592	Tadilat	Apart Otel	23	3026,03	4770,25	7796,28	5	IV-A
B	27.01.2022	2022/1546	Tadilat	Apart Otel	12	2357,67	4678,29	8072,49	6	IV-A
				Ofis ve İşyeri	2	1036,54				

Blok Adı	Tarihi	Sayısı	Nedeni	Bağımsız Bölüm			Ortak Alan	Alan	Kat Sayısı	Sınıfı
				Kullanım Amacı	Sayısı	Alanı				
C	20.10.2021	2022/1593	Tadilat	Apart Otel	5	625,84	1640,63	2266,47	3	IV-A

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Rapora konu projenin yapı denetim işleri Güneşli Mahallesi, 1240. Sokak A Blok No:12/1 İç Kapı No: 1 Bağcılar / İstanbul adresinde konumlu Feda Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

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 2384 ada 7 parsel üzerinde Cer İstanbul Projesi inşa edilmektedir.

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 rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu projeye ait enerji kimlik belgeleri ekler kısmında verilmiştir.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu

yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile 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.

Değerleme konusu 2384 ada 7 parselin piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	TROYKA EMLAK SUADİYE 0 (532) 282 56 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250 m ² yüzölçümlü ticaret+turizm imarlı, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	31.000.000,00	250,00	124.000
2	TURYAP ÇEKMEKÖY MİMAR SİNAN TEMSİLCİLİĞİ 0 (530) 280 53 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 552 m ² yüzölçümlü Turizm+Ticaret imarlı, KAKS: 0,75 Hmax; Z+3 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	48.000.000,00	552,00	86.956,52
3	ASYA EMLAK ZEYTİNBURNU 0 (553) 856 34 28	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 1,50 Hmax: 15,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	4.320.000,00	60,00	72.000
4	ULTIMA GROUP 0 (532) 474 10 34	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1275,00 m ² yüzölçümlü Turizm imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	118.000.000,00	1275,00	92.549,01
5	COLDWELL BANKER YILDIZ GAYRİMENKUL 0 (546) 521 52 31	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1900,00 m ² yüzölçümlü turizm+konut imarlı, KAKS: 2,00 Hmax: 11,50 m yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	195.000.000,00	1900,00	102.631,57

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	TROYKA EMLAK SUADİYE	TURYAP ÇEKMEKÖY MİMAR SİNAN TEMSİLCİLİĞİ	ASYA EMLAK ZEYTİNBURN U	ULTIMA GROUP	COLDWELL BANKER YILDIZ GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 282 56 53	0 (530) 280 53 53	0 (553) 856 34 28	0 (532) 474 10 34	0 (546) 521 52 31
Satış Fiyatı (TL)	31.000.000,00	48.000.000,00	4.320.000,00	118.000.000,00	195.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	26.350.000,00	40.800.000,00	3.672.000,00	100.300.000,00	165.750.000,00
Yüzölçümü (m ²)	250,00	522,00	60,00	1.275,00	1.900,00
İmar Durumu	Lejant	TURİZM+TİCARİ	TURİZM+TİCARİ	TURİZM	TURİZM+KONUT
	TAKS	-	-	-	-
	KAKS	1,50	0,75	-	2,00
	Hmax	-	Z+3KAT	-	11,5
Birim Fiyat (TL/m ²)	105.400,00	78.160,92	61.200,00	78.666,67	87.236,84
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-30%	-40%	-20%	-40%	-20%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Normal	İyi	Normal	İyi	Normal
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	-10%	0%	-10%	0%
İmar Karşılaştırması	İyi	Benzer	İyi	Benzer	İyi
İmar Şerefiyesi	-40%	0%	-40%	0%	-50%
Toplam Şerefiye	-50%	-50%	-60%	-50%	-70%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	31.620,00	39.080,46	24.480,00	39.333,33	26.171,05
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	32.136,97				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Alptekin Emlak 0 (532) 663 01 47	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 150,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	13.000.000,00	150,00	86.666,66
2	Sahibinden 0 (543) 789 37 70	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 10,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	750.000,00	10,00	75.000
3	Sahibinden 0 (532) 488 38 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 78,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	8.100.000,00	78,00	103.846,15
4	Sahibinden 0 (537) 268 26 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 95,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	16.000.000,00	95,00	168.421,05
5	AGM ATAÖY GAYRİMENKUL 0 (532) 295 96 86	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	39.900.000,00	160,00	249.375
6	AGM ATAÖY GAYRİMENKUL 0 (532) 295 96 86	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlık paylı olarak satılıktır.	6.000.000,00	70,00	85.714,28

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin 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	Alptekin Emlak	Sahibinden	Sahibinden	Sahibinden	AGM ATAKÖY GAYRİMEN KUL	AGM ATAKÖY GAYRİMEN KUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 663 01 47	0 (543) 789 37 70	0 (532) 488 38 95	0 (537) 268 26 95	0 (532) 295 96 86	0 (532) 295 96 86
Satış Fiyatı (TL)	13.000.000,00	750.000,00	8.100.000,00	16.000.000,00	39.900.000,00	6.000.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	10.400.000,00	600.000,00	6.480.000,00	12.800.000,00	31.920.000,00	4.800.000,00
Zemin Kat Alanı	150,00	10,00	78,00	95,00	160,00	70,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50 % 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	150,00	0,00	0,00	0,00	12,00	70,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30 % 45,00	0,00	0,00	0,00	3,60	21,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	300,00	10,00	78,00	95,00	172,00	140,00
Zemine İndirgenmiş Alan	195,00	10,00	78,00	95,00	163,60	91,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	34.666,67	60.000,00	83.076,92	134.736,84	185.581,40	34.285,71
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	53.333,33	60.000,00	83.076,92	134.736,84	195.110,02	52.747,25
Konum Karşılaştırması	Çok Kötü	Çok Kötü	Kötü	İyi	İyi	Çok Kötü
Konum Şerefiyesi	30,00%	30,00%	15,00%	-30,00%	-30,00%	30,00%
Alan Karşılaştırması	Büyük	Çok Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi	10,00%	-20,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Çok Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	40,00%	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%
Toplam Şerefiye	40,00%	50,00%	5,00%	-20,00%	-40,00%	50,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	48.533,33	90.000,00	87.230,77	107.789,47	111.348,84	51.428,57
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	74.666,67	90.000,00	87.230,77	107.789,47	117.066,01	79.120,88
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	82.721,83					
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	92.645,63					

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **Turizm+ticaret alanı lejanth** parsellerin **ortalama birim değerinin 25.000-40.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.310.267.520,00 -TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %91,94 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **45.888,08 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **4A ve 5D** 'dir. 4A yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı

yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **10.200 TL/m²**'dir. 5D yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **21.400 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerlerinin ortalama **14.000 TL/m² - 23.000 TL/m² - 26.500 TL/m²-28.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%91,94) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 1.310.267.520,00 -TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 1.379.742.844,48 -TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **2.690.010.364,48 -TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %35,01 olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan apart ve ofislerin ikinci yıl %40, son yıl ise sırasıyla %60 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli taşınmazların son yıl satışının yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl otel ve apart birim değeri ortalama olarak **45.000-120.000 TL/m²**, ofislerin **42.000 TL/m²** dükkanlar için ortalama olarak **58.000-130.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda sırasıyla %45, %30 ve %25 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **4.200.992.089,27 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.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.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **4.200.992.089,27 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **1.470.767.330,45 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **1.323.690.597,41 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %80 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde 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 üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 1.310.267.520,00 -TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 2.690.010.364,48 -TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 4.200.992.089,27 -TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelirlerin bugünkü değeri ise 1.470.767.330,45 TL tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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 ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde ‘Cer İstanbul’ projesi inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği proje olarak GYO portföyünde 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, Fatih ilçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2384 ada 7 parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazın mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî 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 taşınmazın 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

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	2.690.010.364,48	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	3.228.012.437,38	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	4.200.992.089,27	
Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Mevcut Durum Değeri	1.310.267.520,00	
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değer	1.470.767.330,45	

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 18.12.2023: 1 USD = 29.0576 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

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

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 TAHSİS LİSTESİ
- ❖ EK-3 TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-4 DEĞER DETAY TABLOLARI
- ❖ EK-5 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-7 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-8 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-9 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-10 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-11 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-12 ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- ❖ EK-13 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-14 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ