



İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE AVRUPARK HAYAT PROJESİ

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞER TESPİTİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-134

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 İşin 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 Esenyurt 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.....	20
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	20
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	20
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	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.....	21
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	21
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	21
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	22
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	22
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	22
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	23
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	23
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1.	Pazar Yaklaşımı	23
5.2.	Gelir Yaklaşımı	23
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	24
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
6.1.	Değerleme Yöntemleri	24
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	24

6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	25
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	26
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
6.4.	Maliyet Yöntemi	32
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	32
6.5.	Kira Çarpanı Yöntemi	32
6.5.1.	Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı	33
6.5.2.	Kira Çarpanı 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	33
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	34
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	34
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	34
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 ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
9.	SONUÇ	35
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	28.12.2023 / EMLKKNT-2023-134
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	20.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Orhangazi Mahallesi, Avrupark Hayat Sitesi Tunç Caddesi, A Blok, Dış Kapı No: 11A, İç Kapı No: 92, H Blok, Dış Kapı No: 11H, İç Kapı No: 78, 79 L Blok, Dış Kapı No: 11L, İç Kapı No: 76, 77
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Hoşdere Mahallesi, 701 ada 4 parsel, A Blok, 92 numaralı “Daire” Nitelikli bağımsız bölüm, H Blok, 78 ve 79 numaralı “Depolu Dükkân” Nitelikli bağımsız bölümler, L Blok, 76 ve 77 numaralı “Depolu Dükkân” Nitelikli bağımsız bölümler
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmaz; 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında, ‘Ticaret Alanı’ lejantlı, Emsal:2,50, Hmax: Z+9 Kat olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	36.055.309,00-TL
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	42.823.015,30-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 kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarihli, 134 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 20.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Orhangazi (Tapuda Hoşdere) Mahallesi, Avrupark Hayat Sitesi, A Bloкта bulunan 92 numaralı, H Bloкта bulunan 78 ve 79 numaralı, L Bloкта bulunan 76 ve 77 numaralı bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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	Orhangazi 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, Esenyurt ilçesi, Orhangazi (Tapuda Hoşdere) Mahallesi, Avrupark Hayat Sitesi, A Bloкта bulunan 92 numaralı, H Bloкта bulunan 78 ve 79 numaralı, L Bloкта bulunan 76 ve 77 numaralı bağımsız bölümlerin değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme 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, Esenyurt ilçesi, Orhangazi Mahallesi, rapora konu taşınmazların günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

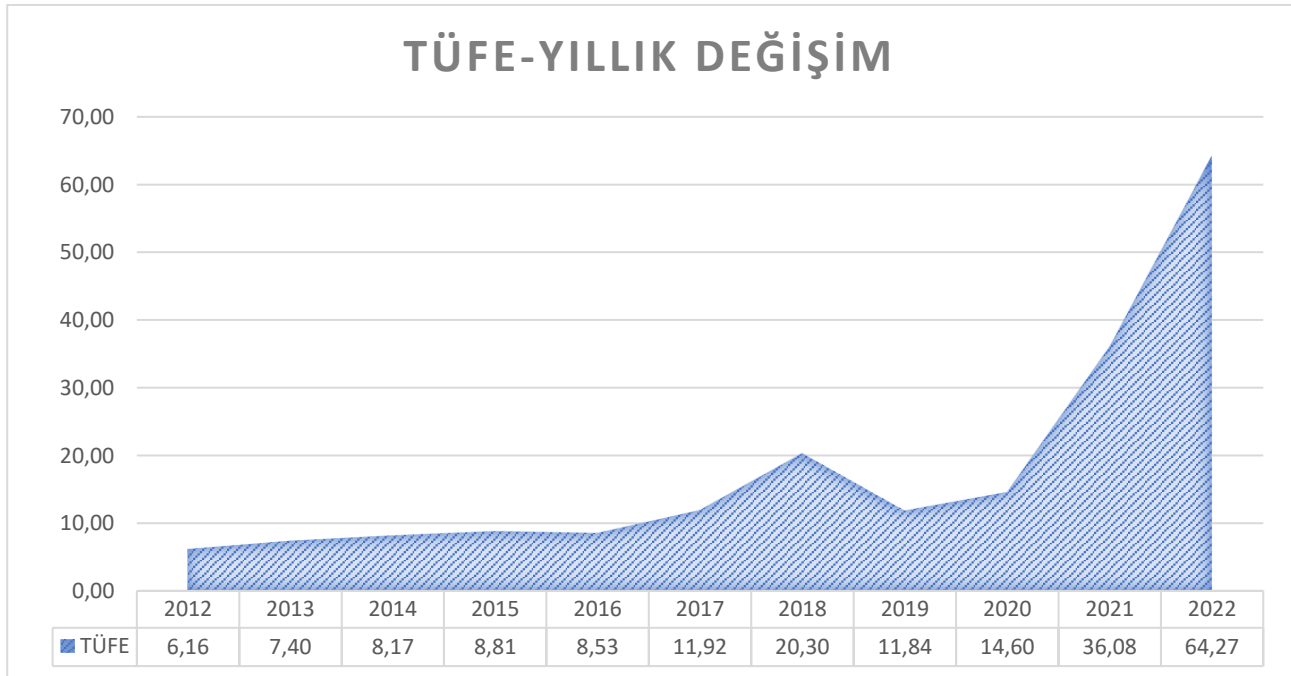
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

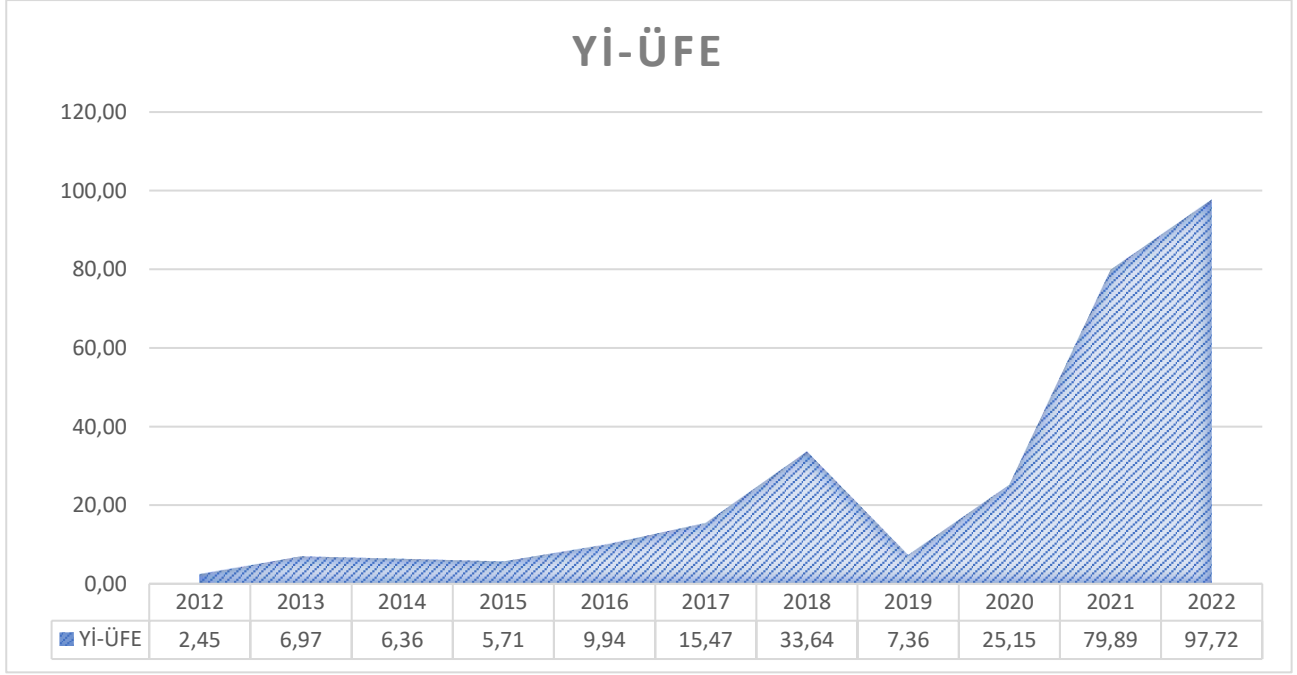
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar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



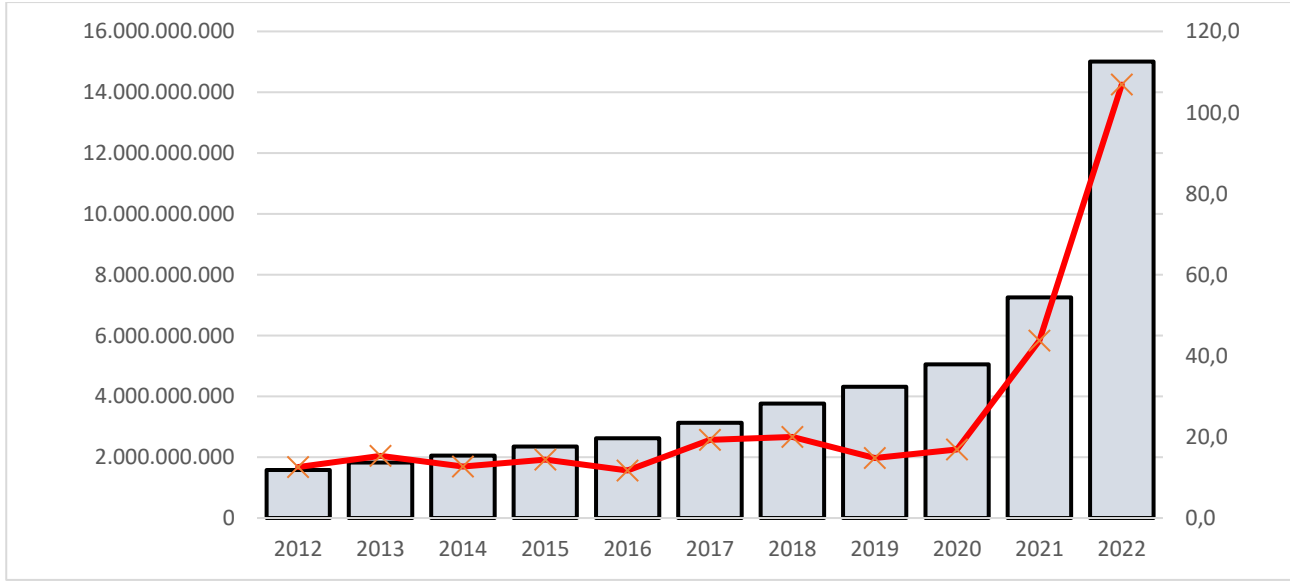
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

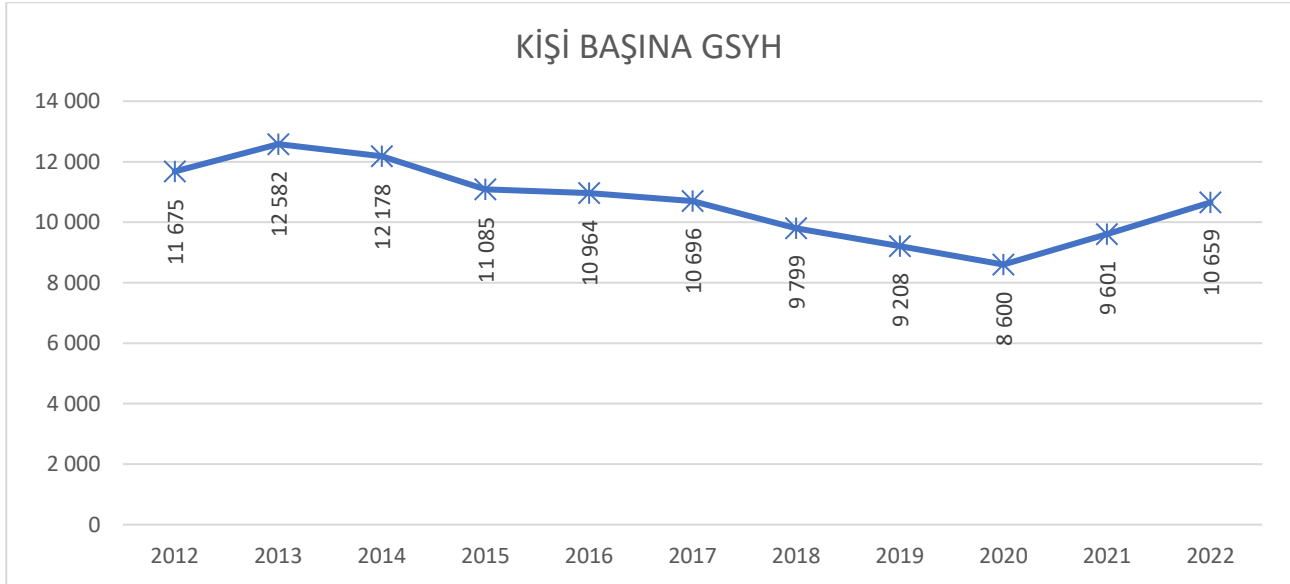
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

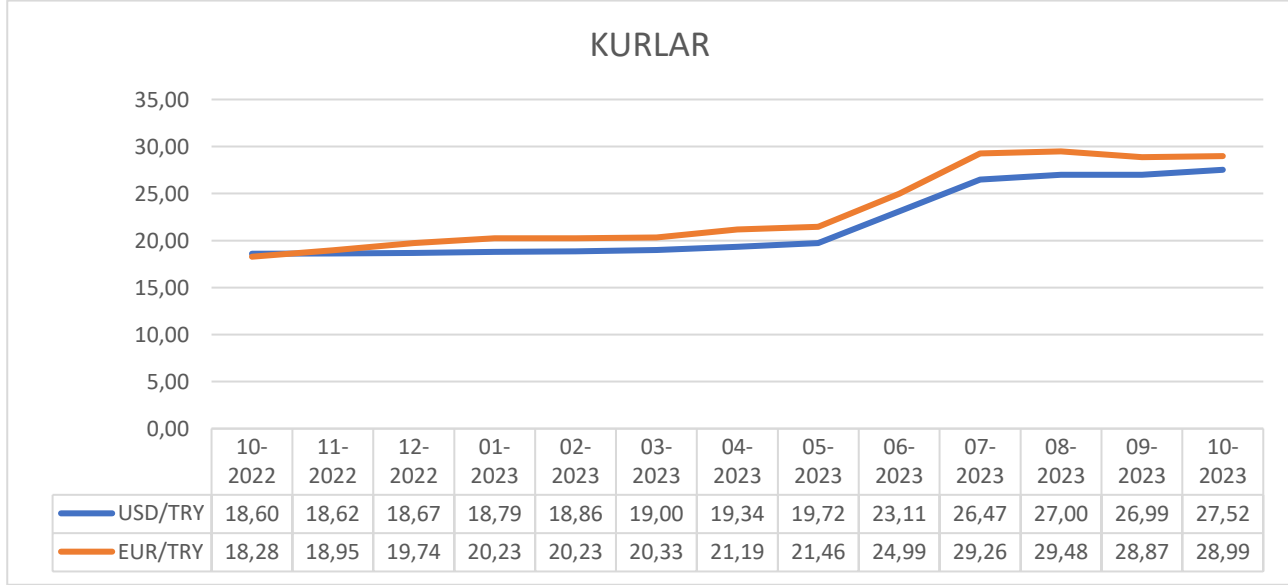


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



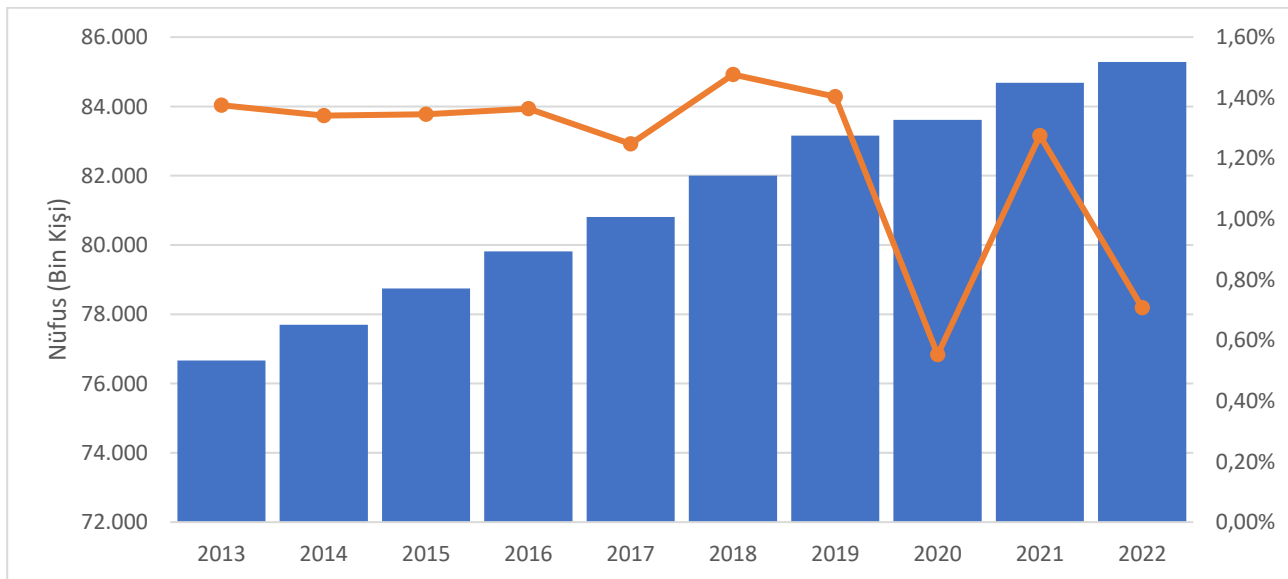
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

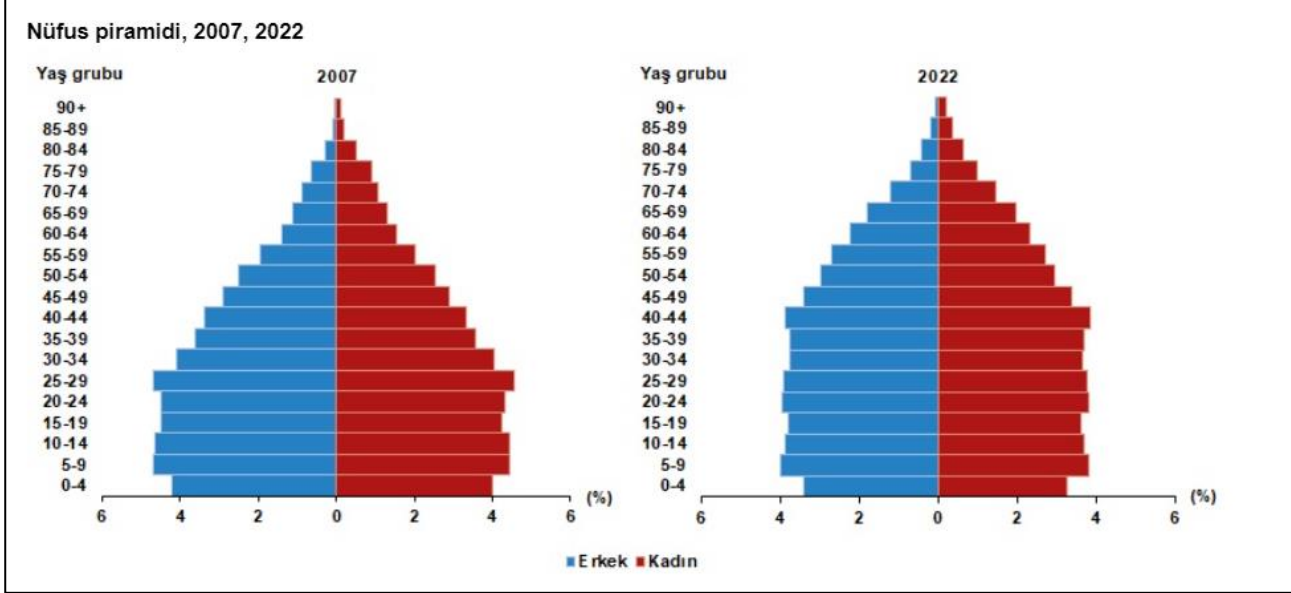


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



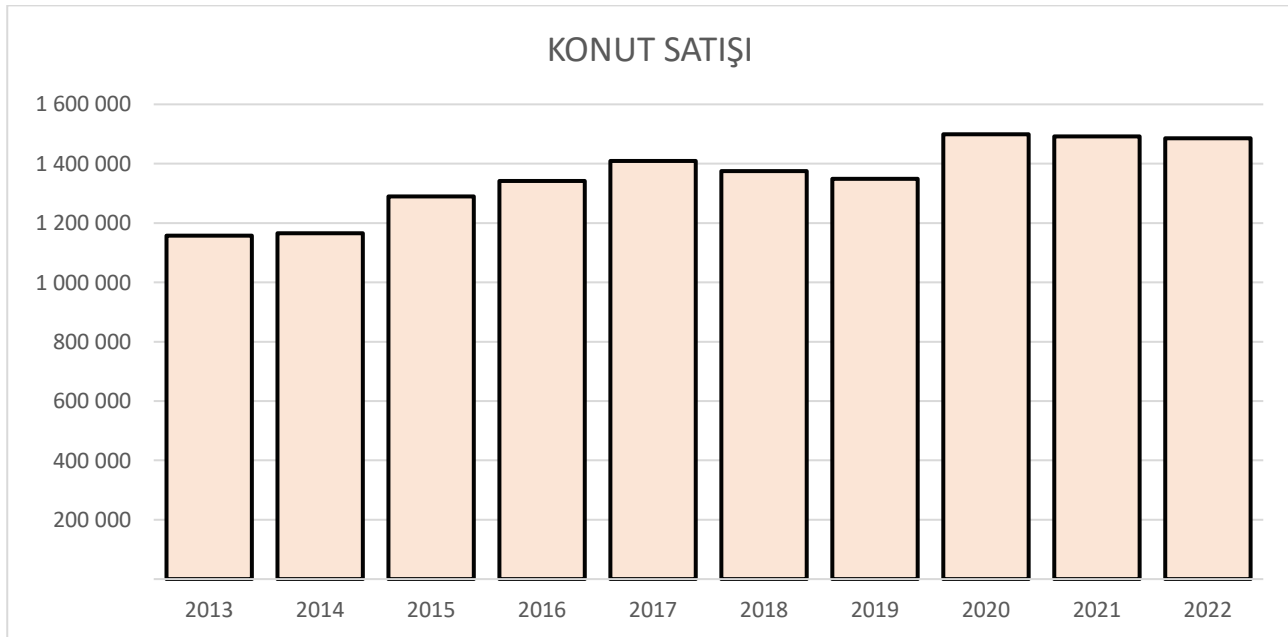
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



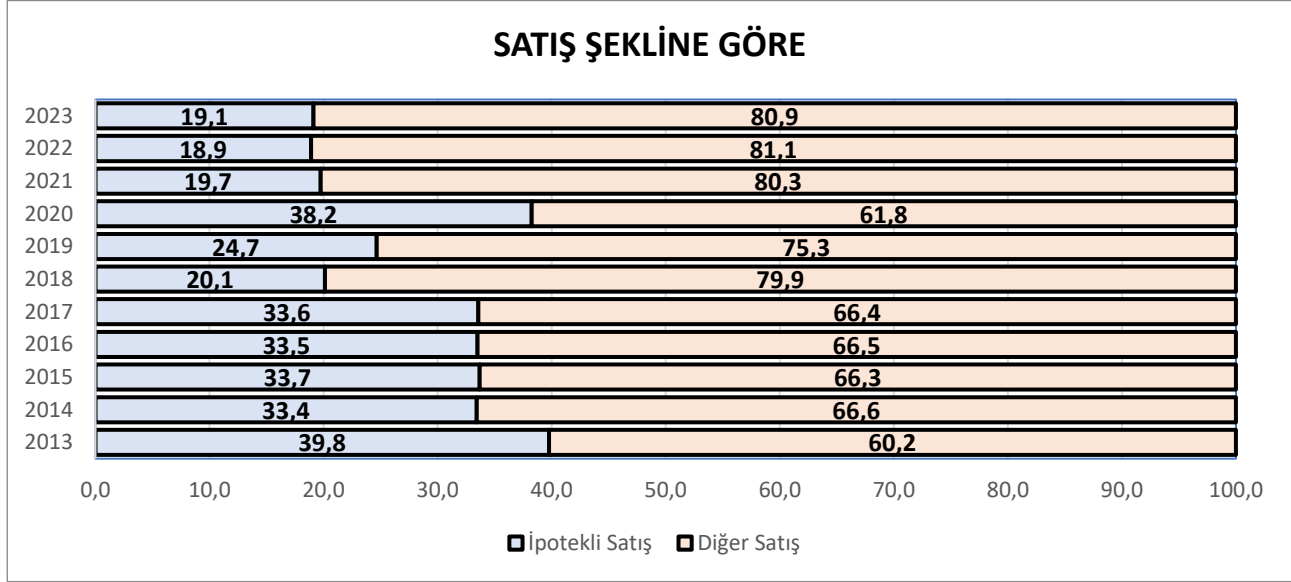
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

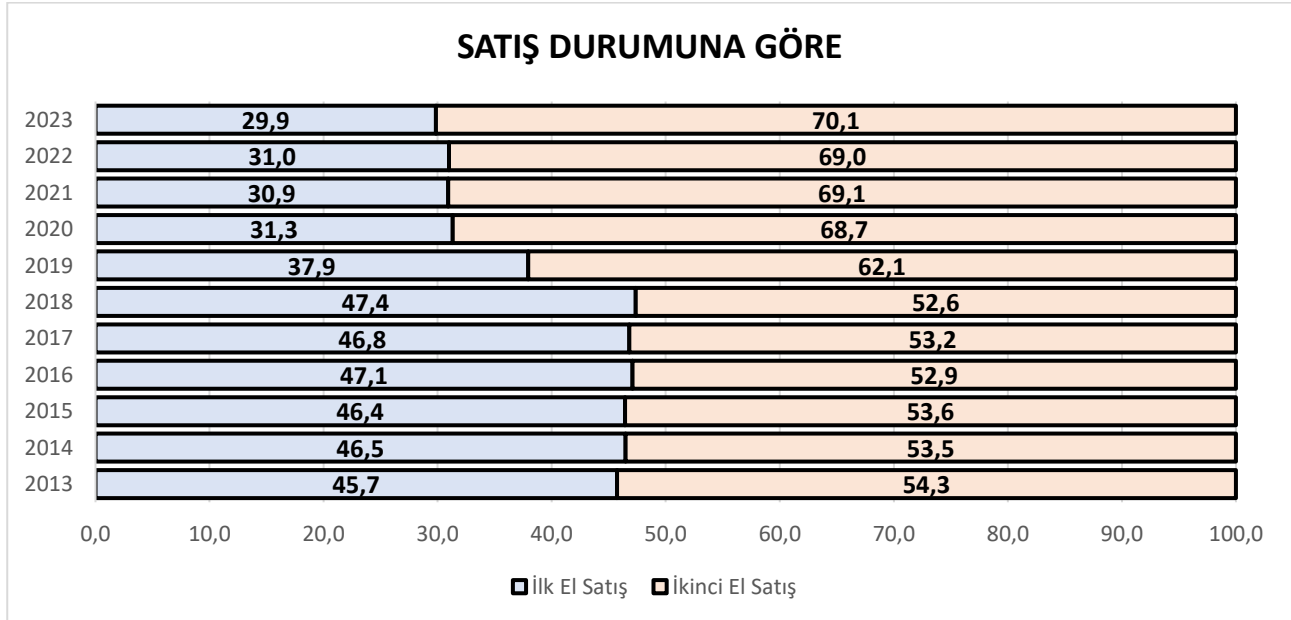
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

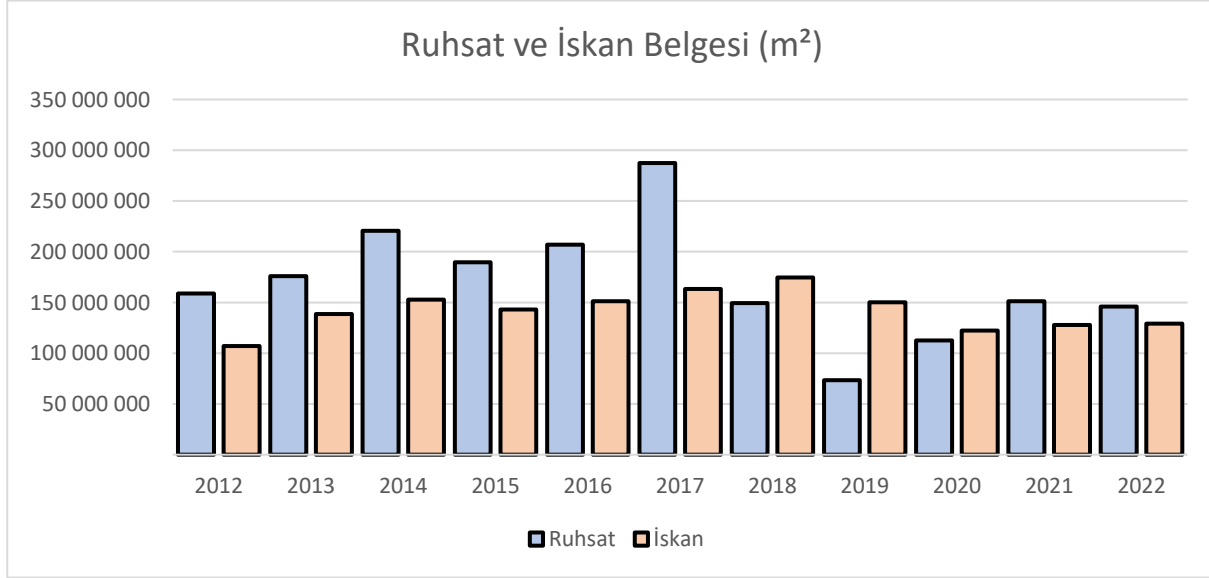


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



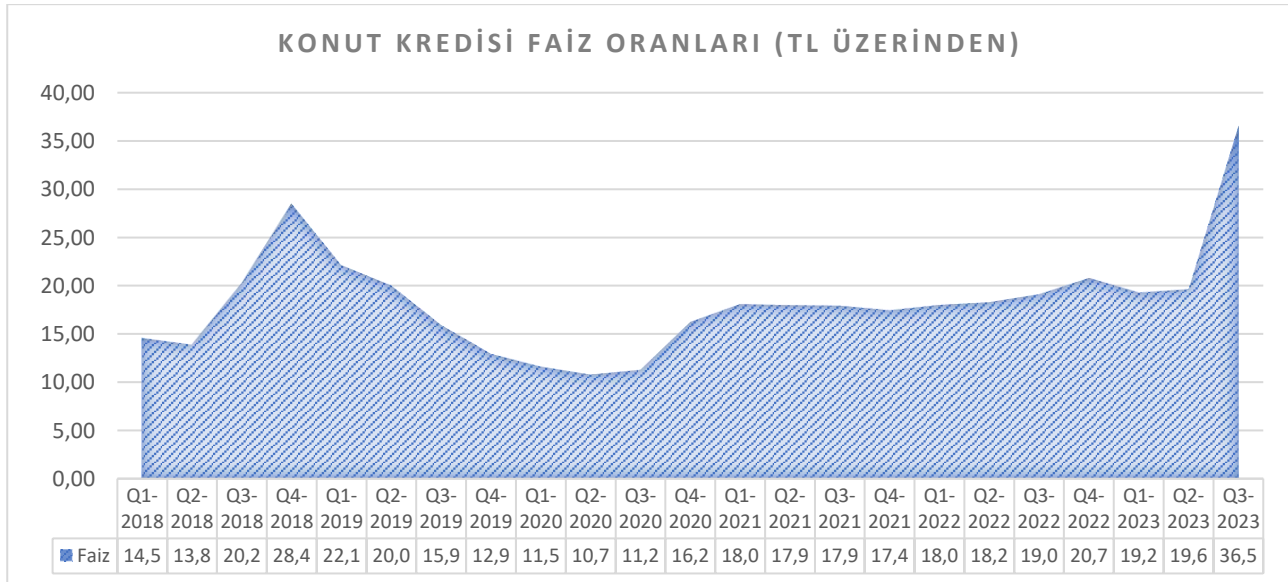
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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.



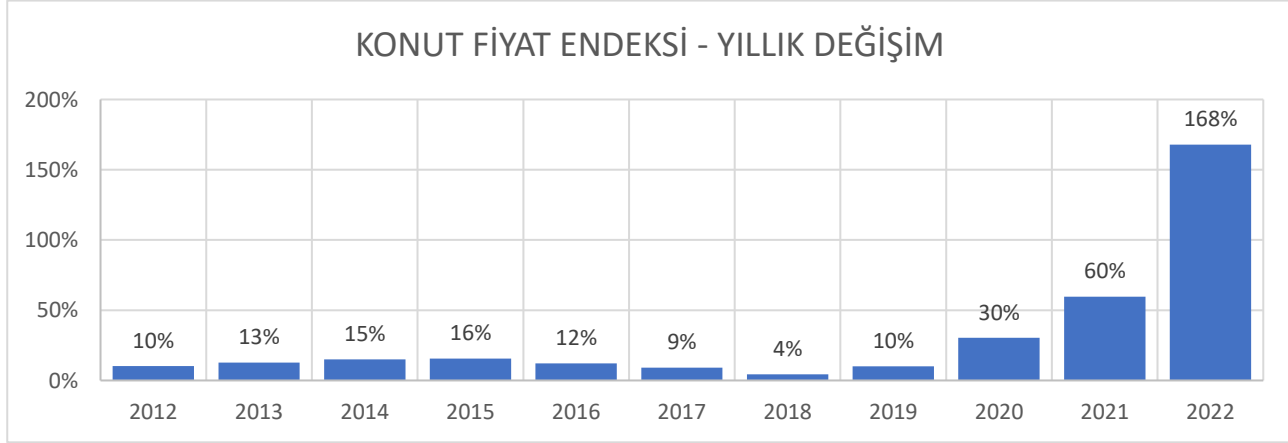
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

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



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli

Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile 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, kimyevi madde ve tıbbi 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 restorani 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.

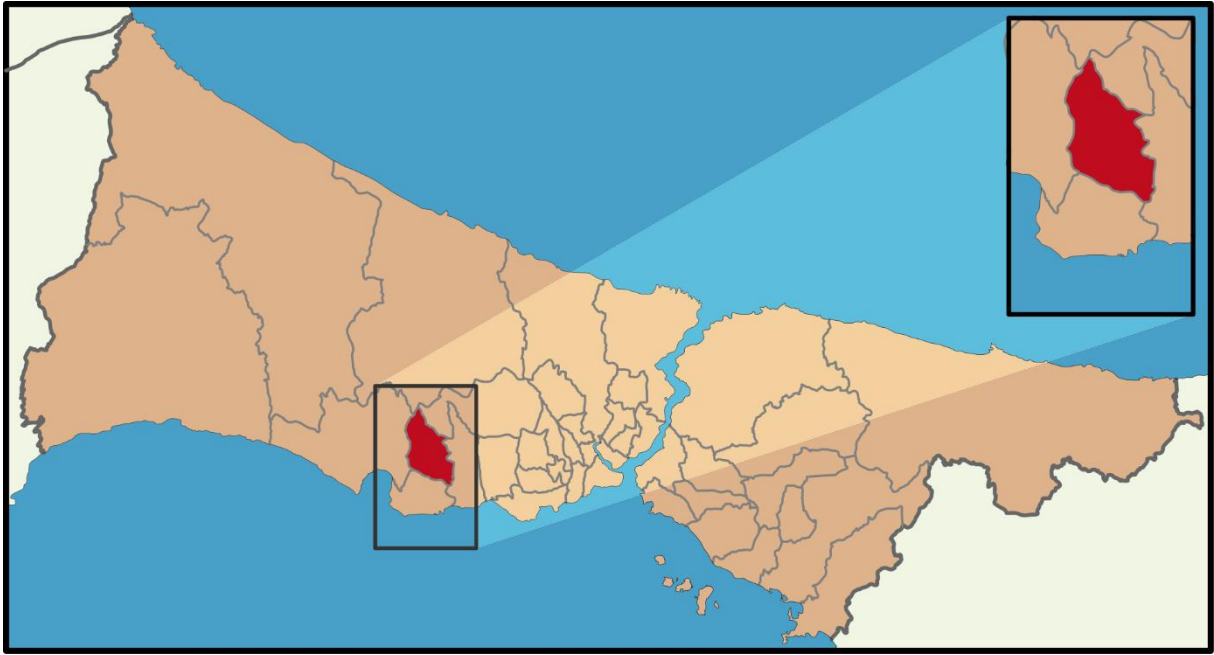
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

Esenyurt, İstanbul ilinin bir ilçesidir. 2022 yılı nüfus verilerine göre İstanbul'un ve Türkiye'nin en büyük ilçesi konumundadır. Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biri iken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. İlçede bir şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 Haziran 2009 itibarıyla polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet müdürlüğü binası kurulmuştur.



Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesi'nin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Bahçeşehir mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur.

Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır. Nüfus bakımından İstanbul ve Türkiye'nin en büyük ilçesidir.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. 2013 yılında eğitime başlayan İstanbul Esenyurt Üniversitesi büyük bir öneme sahiptir. Ayrıca Esenyurt'ta büyük bir gözlemevi ve çok sayıda kütüphane de yer almaktadır.

İlçede mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2022 verilerine göre 1.127.489 kişi ile Türkiye'nin nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Nüfusu, 57 ilden daha fazladır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Orhangazi (Tapuda Hoşdere) Mahallesi, Avrupark Hayat Sitesinde yer alan, A Bloкта bulunan 92 numaralı, H Bloкта bulunan 78 ve 79 numaralı, L Bloкта bulunan 76 ve 77 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Hadımköy-Hoşdere Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlerken Mercedes Bulvarına devam edilir. H Bloкта bulunan 78 ve 79 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölümler ile L Bloкта bulunan 76 ve 77 numaralı dükkân nitelikli bağımsız bölümler Mercedes Bulvarı üzerinde sağ kolda yer almaktadır. A Bloкта bulunan 92 numaralı daire nitelikli bağımsız bölüm ise; Mercedes Bulvarından sağa Tunç Caddesine döndüğünde Tunç Caddesi üzerinde sağ kolda site içerisinde yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiş bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede boş imar parselleri, benzer özellikte site içerisinde çok katlı ve villa tarzı yapılar ile park, okul gibi yapılar mevcuttur.

Bölge İstanbul kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarındandır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

A BLOK 92 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	Hoşdere
Zemin No	108585420
Ada No	701
Parsel No	4
Yüzölçümü	41.094,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	A Blok 33 Katlı-B Blok 3 Katlı-C Blok 27 Katlı- D Blok 3 Katlı-E Blok 27 Katlı-F Blok 3 Katlı-G Blok33 Katlı Betonarme Mesken-L Blok 15 Katlı-K Blok 11 Katlı-J Blok 22 Katlı-I Blok 11 Katlı-H Blok 15Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri-M Blok 1 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri,3 Katlı Betonarme Otopark ve 3 Katlı Betonarme Sosyal Tesis ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/12/-/92
Arsa Pay/Payda	206/450884
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	15/1396
Tarih / Yevmiye No	09.01.2020/2202
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesis

H BLOK 78 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	Hoşdere
Zemin No	108586458
Ada No	701
Parsel No	4
Yüzölçümü	41.094,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	A Blok 33 Katlı-B Blok 3 Katlı-C Blok 27 Katlı- D Blok 3 Katlı-E Blok 27 Katlı-F Blok 3 Katlı-G Blok33 Katlı Betonarme Mesken-L Blok 15 Katlı-K Blok 11 Katlı-J Blok 22 Katlı-I Blok 11 Katlı-H Blok 15Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri-M Blok 1 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri,3 Katlı Betonarme Otopark ve 3 Katlı Betonarme Sosyal Tesis ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/1.BODRUM+ZEMİN/-/78
Arsa Pay/Payda	1238/450884
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	23/2188
Tarih / Yevmiye No	09.01.2020/2202
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesis

H BLOK 79 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	Hoşdere
Zemin No	108586459
Ada No	701
Parsel No	4
Yüzölçümü	41.094,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	A Blok 33 Katlı-B Blok 3 Katlı-C Blok 27 Katlı- D Blok 3 Katlı-E Blok 27 Katlı-F Blok 3 Katlı-G Blok33 Katlı Betonarme Mesken-L Blok 15 Katlı-K Blok 11 Katlı-J Blok 22 Katlı-I Blok 11 Katlı-H Blok 15Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri-M Blok 1 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri,3 Katlı Betonarme Otopark ve 3 Katlı Betonarme Sosyal Tesis ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/1.BODRUM+ZEMİN/-/79
Arsa Pay/Payda	748/450884
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	23/2189
Tarih / Yevmiye No	09.01.2020/2202
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesis

L BLOK 76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	Hoşdere
Zemin No	108586372
Ada No	701
Parsel No	4
Yüzölçümü	41.094,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	A Blok 33 Katlı-B Blok 3 Katlı-C Blok 27 Katlı- D Blok 3 Katlı-E Blok 27 Katlı-F Blok 3 Katlı-G Blok33 Katlı Betonarme Mesken-L Blok 15 Katlı-K Blok 11 Katlı-J Blok 22 Katlı-I Blok 11 Katlı-H Blok 15Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri-M Blok 1 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri,3 Katlı Betonarme Otopark ve 3 Katlı Betonarme Sosyal Tesis ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	L/1.BODRUM+ZEMİN/-/76
Arsa Pay/Payda	720/450884
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	25/2459
Tarih / Yevmiye No	09.01.2020/2202
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesis

L BLOK 77 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Esenyurt
Mahallesi	Hoşdere
Zemin No	108586373
Ada No	701
Parsel No	4
Yüzölçümü	41.094,37 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	A Blok 33 Katlı-B Blok 3 Katlı-C Blok 27 Katlı- D Blok 3 Katlı-E Blok 27 Katlı-F Blok 3 Katlı-G Blok33 Katlı Betonarme Mesken-L Blok 15 Katlı-K Blok 11 Katlı-J Blok 22 Katlı-I Blok 11 Katlı-H Blok 15Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri-M Blok 1 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri,3 Katlı Betonarme Otopark ve 3 Katlı Betonarme Sosyal Tesis ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	L/1.BODRUM+ZEMİN/-/77
Arsa Pay/Payda	1244/450884
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	25/2460
Tarih / Yevmiye No	09.01.2020/2202
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesis

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Bağımsız bölümlerin üzerinde;

-Beyan Yönetim Planı: 04/12/2019 (T: 09/01/2020, Y: 2202)

-Beyan Kİ den....KM ne Çevrilmiştir. (T: 08/02/2022, Y: 11872)

-Şerh 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 TL bedelle Kira Sözleşmesi Şerhi vardır.) (T: 26/04/2019, Y: 5861)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

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

Rapora konu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; 'Ticaret Alanı' lejanth, Emsal: 2,50 Hmax: Z+9 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

701 ada 4 parsel numaralı, 41.094,37 m² yüzölçümlü, geometrik olarak dikdörtgen şekle yakın olan ana taşınmaz üzerinde Avrupark Hayat Sitesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M Blok olmak üzere; toplam 13 adet blok, Otopark ve Sosyal Tesis blokları bulunmaktadır. Avrupark Hayat Sitesi içerisinde açık ve kapalı otopark alanları, peyzaj alanları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 92 numaralı bağımsız bölümün bulunduğu A Blok; Bodrum Kat +Zemin Kat +31 Normal Kat olmak üzere toplam 33 katlıdır. A Blok içerisinde 248 adet daire nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. 92 numaralı daire nitelikli bağımsız bölüm 12. katta yer almakta olup, satışa esas 66,67 brüt m² alana sahiptir.

Değerlemeye konu 78 ve 79 numaralı bağımsız bölümlerin bulunduğu H Blok; 2 Bodrum Kat +Zemin Kat +12 Normal Kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. H Blok içerisinde 75 adet daire, 19 adet dükkân olmak üzere toplam 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 78 ve 79 numaralı depolu dükkân nitelikli bağımsız bölümler 1. Bodrum+ Zemin katta yer almakta olup, 78 numaralı bağımsız bölüm satışa esas 260,32 brüt m², 79 numaralı bağımsız bölüm satışa esas 162,87 brüt m² alana sahiptir.

Değerlemeye konu 76 ve 77 numaralı bağımsız bölümlerin bulunduğu L Blok; 2 Bodrum Kat +Zemin Kat +12 Normal Kat olmak üzere toplam 15 katlıdır. L Blok içerisinde 75 adet daire, 21 adet dükkân olmak üzere toplam 96 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 76 ve 77 numaralı depolu dükkân nitelikli bağımsız

bölümler 1. Bodrum+ Zemin katta yer almakta olup, 76 numaralı bağımsız bölüm satışa esas 155,65 brüt m², 77 numaralı bağımsız bölüm satışa esas 247,36 brüt m² alana sahiptir.

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

Rapora konu daire nitelikli 92 numaralı bağımsız bölüm ve depolu dükkân nitelikli 76, 77, 78, 79 numaralı bağımsız bölümler değerlendirme gününde boş durumdadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların 08/02/2022 tarihli ve 11872 sayılı kat mülkiyetine geçiş işlemi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar 09/01/2020 tarihli ve 2202 yevmiye kaydı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kat irtifakı tesisi sebebi ile tescil olunmuştur.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların bulunduğu A Bloğun tamamı için verilmiş olan;

02.05.2017 tarihli, 2017/5679 numaralı 248 adet bağımsız bölüm için verilmiş olan Yeni Yapı Ruhsatı ve 14.10.2021 tarihli, 2021/5350 numaralı 248 adet bağımsız bölüm için verilmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu H Bloğun tamamı için verilmiş olan;

02.05.2017 tarihli, 2017/5679 numaralı 94 adet bağımsız bölüm için verilmiş olan Yeni Yapı Ruhsatı ve 14.10.2021 tarihli, 2021/5350 numaralı 94 adet bağımsız bölüm için verilmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazların bulunduğu L Bloğun tamamı için verilmiş olan;

02.05.2017 tarihli, 2017/5679 numaralı 96 adet bağımsız bölüm için verilmiş olan Yeni Yapı Ruhsatı ve 14.10.2021 tarihli, 2021/5350 numaralı 96 adet bağımsız bölüm için verilmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Esenyurt Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parselde inşa edilen projenin denetim işini Hicret Yapı Denetim Ltd. Şti şirketi üstlenmiştir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen sürede değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu daire nitelikli 92 numaralı bağımsız bölüm ve depolu dükkân nitelikli 76, 77, 78, 79 numaralı bağımsız bölümler değerlendirme gününde boş durumdadır.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan A Blok için Y1234BE54D244 belge numaralı, C sınıflı Enerji kimlik belgesi, H Blok için Y123456D51B07 belge numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi, L Blok için ise Y1234333FA045 belge numaralı C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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 değerın 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 değerın, 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 kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı 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 konut ve ticari yapı emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi 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 taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip konut ve ticari yapı emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 7.600.000 ₺'den satılıktır.	7.600.000,00	180,00	42.222,22
2	Hasanoğlu Şirketler Grubu 0 (506) 690 94 06	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 136,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 5.800.000 ₺'den satılıktır.	5.800.000,00	136,00	42.647,06
3	Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 93 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 136,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 5.800.000 ₺'den satılıktır.	5.800.000,00	136,00	42.647,06
4	COLDWELL BANKER STAR 0 (553) 907 30 24	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 66,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 2.450.000 ₺'den satılıktır.	2.450.000,00	66,00	37.121,21
5	AKYÜZ GAYRİMENKUL 0 (541) 684 18 22	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 66,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 2.750.000 ₺'den satılıktır.	2.750.000,00	66,00	41.666,67
6	COLDWELL BANKER YILDIZ GAYRİMENKUL 0 (553) 907 30 24	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 66,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 2.600.000 ₺'den satılıktır.	2.600.000,00	66,00	39.393,94

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut 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
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Banu Evleri Bahçekent	Banu Evleri Bahçekent	Banu Evleri Bahçekent	Avrupark Konutları	Avrupark Konutları	Avrupark Konutları
Tip	3+1	2+1	2+1	1+1	1+1	1+1
İlan Veren Kurum/Kişi	Temeltaş Projeler Satış Ofisi	Hasanoğlu Şirketler Grubu	Temeltaş Projeler Satış Ofisi	COLDWELL BANKER STAR	AKYÜZ GAYRİMENKUL	COLDWELL BANKER YILDIZ GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (506) 690 93 95	0 (506) 690 94 06	0 (506) 690 93 95	0 (553) 907 30 24	0 (541) 684 18 22	0 (553) 907 30 24
Satış Fiyatı (TL)	7.600.000	5.800.000	5.800.000	2.450.000	2.750.000	2.600.000
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	6.460.000	4.930.000	4.930.000	2.082.500	2.337.500	2.210.000
Brüt Alan (m ²)	180	136	136	66	66	66
Birim Fiyat (TL/m ²)	35.889	36.250	36.250	31.553	35.417	33.485
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Büyük	Büyük	Büyük	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	10,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	0	0	0
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	5,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	39.478	38.063	38.063	31.553	35.417	33.485
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	36.010					

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



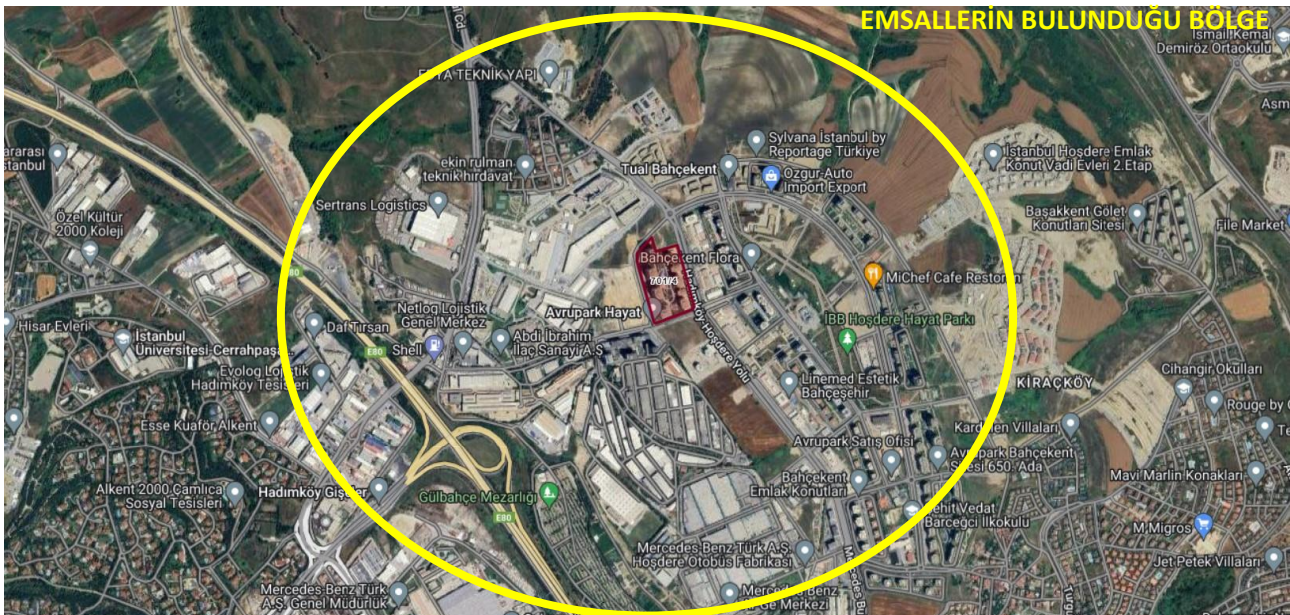
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	GOLD GAYRİMENKUL İNTERNİTIONAL 0 (533) 378 32 62	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 128,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.500.000 ₺'den satılıktır.	5.500.000,00	128,00	42.968,75
2	TEKNİK EMLAK LTD. 0 (533) 690 80 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 132,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.000.000 ₺'den satılıktır.	5.000.000,00	132,00	37.878,79
3	SEDEF GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK 0 (534) 872 91 98	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 271,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 11.000.000 ₺'den satılıktır.	11.000.000,00	271,00	40.590,41
4	TEKNİK EMLAK LTD. 0 (533) 690 80 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 50,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 2.550.000 ₺'den satılıktır.	2.550.000,00	50,00	51.000,00

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	GOLD GAYRİMENKUL İNTERNATİONAL	TEKNİK EMLAK LTD.	SEDEF GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK	TEKNİK EMLAK LTD.
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 378 32 62	0 (533) 690 80 90	0 (534) 872 91 98	0 (533) 690 80 90
Satış Fiyatı (TL)	5.500.000	5.000.000	11.000.000	2.550.000
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.400.000	4.000.000	8.800.000	2.040.000
Zemin Kat Alanı	128	132	271	50
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m²)	128	132	271	50
Birim Fiyat (TL/m²)	34.375	30.303	32.472	40.800
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Küçük
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	41.250	36.364	38.967	44.880
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	40.365			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



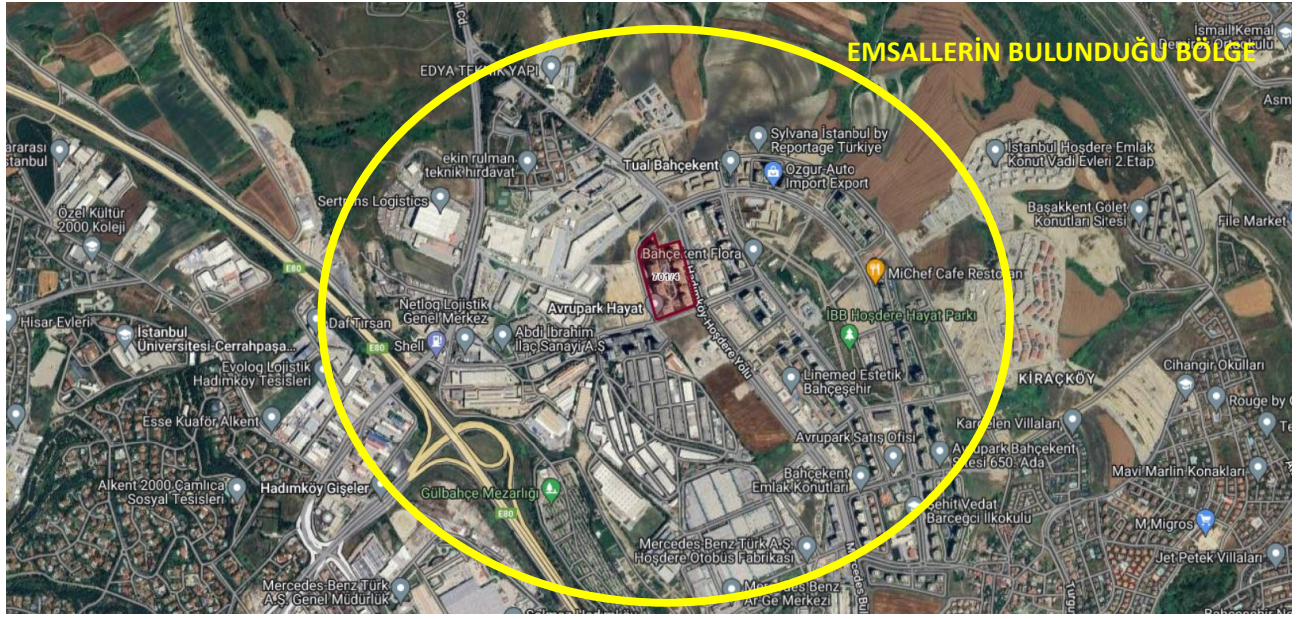
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	AYLIK KİRA FİYATI (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM KİRA FİYATI (TL/m²)
1	TURYAP HOŞDERE 0 (505) 292 77 72	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 66,00 m2 brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 13.500,00 ₺'den kiralıktır.	13.500,00	66,00	204,55
2	ÖZEN GAYRİMENKUL 0 (533) 737 07 89	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 92,00 m2 brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 18.000,00 ₺'den kiralıktır.	18.000,00	92,00	195,65
3	ÖZEN GAYRİMENKUL 0 (533) 737 07 89	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 140,00 m2 brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 25.000,00 ₺'den kiralıktır.	25.000,00	140,00	178,57
4	KENT EMLAK 0 (536) 617 38 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 100,00 m2 brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 17.000,00 ₺'den kiralıktır.	17.000,00	100,00	170,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	AVRUPARK HAYAT	SEMT BAHÇEKENT	Tual Bahçekent	Bahçekent Emlak Konutları
Tip	1+1	2+1	2+1	2+1
İlan Veren Kurum/Kişi	TURYAP HOŞDERE	ÖZEN GAYRİMENKUL	ÖZEN GAYRİMENKUL	KENT EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (505) 292 77 72	0 (533) 737 07 89	0 (533) 737 07 89	0 (536) 617 38 77
Kiralık Fiyatı (TL)	13.500,00	18.000,00	25.000,00	17.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	11.475,00	15.300,00	21.250,00	14.450,00
Brüt Alan (m²)	66,00	92,00	140,00	100,00
Birim Fiyat (TL/m²)	184,09	176,09	160,71	153,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	Benzer
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	-15,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Büyük	Büyük	Büyük
Alan Şerefiyesi	0,00%	10,00%	10,00%	5,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	21-25	Benzer
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	0,00%	10,00%	5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	156,48	166,30	166,96	151,73
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	160,37			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



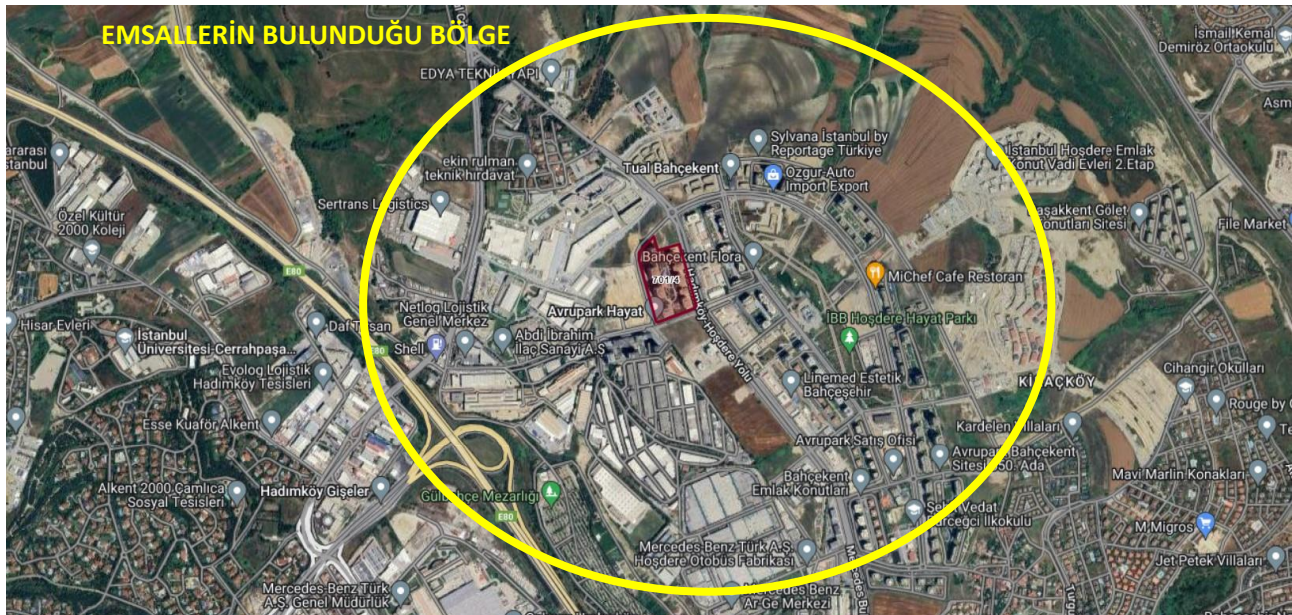
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ 0 (530) 113 00 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 265,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 70.000,00 ₺'den kiralıktır.	70.000,00	265,00	264,15
2	SEDEF GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK 0 (534) 872 91 98	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 37,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000,00 ₺'den kiralıktır.	15.000,00	37,00	405,41
3	TEKNİK EMLAK LTD. 0 (533) 690 80 90	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 125,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000,00 ₺'den kiralıktır.	25.000,00	125,00	200,00
4	HANDECO GAYRİMENKUL 0 (532) 176 75 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 90,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 18.000,00 ₺'den kiralıktır.	18.000,00	90,00	200,00

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
İlan Veren Kurum/Kişi	TAM NOKTA YAŞAM TEMSİLCİLİĞİ	SEDEF GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK	TEKNİK EMLAK LTD.	HANDECO GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (530) 113 00 64	0 (534) 872 91 98	0 (533) 690 80 90	0 (532) 176 75 14
Satış Fiyatı (TL)	70.000,00	15.000,00	25.000,00	18.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	66.500,00	14.250,00	23.750,00	17.100,00
Zemin Kat Alanı	265,00	37,00	125,00	90,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	265,00	37,00	125,00	90,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	265,00	37,00	125,00	90,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	250,94	385,14	190,00	190,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	-10,00%	-25,00%	15,00%	15,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Küçük	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-40,00%	15,00%	15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	225,85	231,08	218,50	218,50
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	223,48			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip konut ve/veya dükkân nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık konutların** ortalama **birim değerinin 30.000-40.000 TL/m² arasında**, **satılık dükkanların** ortalama birim değerinin **36.000-45.000 TL/m² arasında** olduğu, **kiralık konutların** ortalama **birim kirasının 150,00-166,00 TL/m² arasında**, **kiralık dükkanların** ortalama **birim kirasının 218,00-225,00 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 36.055.309,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim kira değeri= Rapora konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri / Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı x Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerlendirme konusu taşınmazlar için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerlendirme konusu taşınmazların gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede mesken nitelikli taşınmazlar için kira çarpanı 216 Ay, dükkân nitelikli taşınmazlar için 192 Ay olarak tespit edilmiş ve değerlendirme kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan **toplam değeri 37.507.034,10 TL**'dir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların toplam aylık kirası **194.015,74 TL** olarak tespit edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu 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 kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **37.507.034,10 TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 36.055.309,00 TL olarak tespit ve takdir 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 Gereçekleri

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 taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde halihazırda tamamlanmış gayrimenkul projesi bulunmakta olup taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin üzerinde konumlu olduğu 701 ada 4 parselin tapu belgesi üzerinde yapılan incelemede taşınmazın 25/10/2016 tarihinde edinildiği ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıldan daha fazla süre geçtiği gözlenmiştir.

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 taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. 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, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bina 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, Esenyurt ilçesi, Orhangazi (Tapuda Hoşdere) Mahallesi, Avrupark Hayat Sitesi adresinde kayıtlı, A Blokta bulunan daire nitelikli 92 numaralı, H Blokta bulunan depolu dükkan nitelikli 78 ve 79 numaralı, L Blokta bulunan depolu dükkan nitelikli 76 ve 77 numaralı bağımsız bölümlerin mevcut durum değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, imar durumu, 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
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	36.055.309,00
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	42.823.015,30

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2023: 1 USD = 29.4944 TL'dir*

**KDV oranı mesken nitelikli taşınmazların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı için %1, kalan kısmı için %20, ticari nitelikli taşınmazların tamamı için ise %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 VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-3 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7 ENERJİ KİMLİK BELGELERİ
- ❖ EK-8 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-11 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ