



**İSTANBUL, KARTAL, ÇAVUŞOĞLU, İSTMARİNA**

**238 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞ DEĞER TESPİTİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

*Özel 2023-129*

*Aralık, 2023*

## İçindekiler

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                  | iv |
| Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname .....                                                                                | v  |
| Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar .....                                                                             | v  |
| 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 Kartal 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 .....                                                                                                                                                                                                               | 35 |
| 4.4.   | Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....                                                                                                                                                                                                                                     | 36 |
| 4.5.   | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                             | 36 |
| 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.....                                                           | 36 |
| 4.7.   | Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                         | 37 |
| 4.8.   | Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....                                                                                                                                                                              | 37 |
| 4.9.   | Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                | 37 |
| 4.11.  | Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                            | 37 |
| 4.13.  | Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                      | 38 |
| 4.14.  | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....                                                                                                                                                                         | 38 |
| 4.15.  | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 4.16.  | Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı .....                                                                                                                                                                                                         | 38 |
| 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..... | 38 |
| 4.18.  | Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                   | 39 |
| 5.     | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 39 |
| 5.1.   | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 5.2.   | Gelir Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                                               | 39 |
| 5.3.   | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 40 |
| 6.     | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                               | 40 |
| 6.1.   | Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 40 |
| 6.2.   | Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni .....                                                                                                                                                                | 40 |
| 6.3.   | Emsal Karşılaştırma Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 41 |
| 6.3.1. | Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller .....                                                                                                                                                                                                                               | 41 |

ACARTAŞINMAZ  
DEĞERLERİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Nispetiye, Çeçen Sok. No: 11/1 Kat: 8  
34398 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 273106  
USKUDAR VAS: 054 102 70 10

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                          | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>                                              | 28.12.2023 / EMLKKNT-2023-129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>                                                       | 01.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                           | Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır. |
| <b>Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar</b>                                      | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                               | Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>                                           | 20.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                                                     | İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, Ankara Caddesi, No: 147 de yer alan İstmarina bünyesinde 238 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>                                                  | İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, 9051 ada 1 parsel, 238 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Mülkiyet Bilgisi</b>                                                      | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Hisse yapısı tapu bilgilerinde verilmiştir.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>İmar Durumu</b>                                                           | Değerleme konusu taşınmazlar "Konut + Ticaret Alanı", Emsal:2,70 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>                                     | Emsal Karşılaştırma Yöntemi<br>Kira Çarpanı Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri</b>                          | 2.892.870.349,56-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri</b>                          | 3.471.444.419,47-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Taşınmazların Emlak Konut GYO Hissesine Düşen KDV Hariç Piyasa Değeri</b> | 1.157.148.139,82-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                                  | Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                              | İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

## Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülk 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 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 bulundurmak, 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 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 28.12.2023 tarihli, 129 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, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde yer alan 238 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün 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 değerleme 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 değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

\*\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSIS 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.

ACAR TAŞINMAZ  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok  
25B İç Kapı No:127 Üsküdar/İSTANBUL  
ÜSKÜDAR Y.D: 009 102 2530

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

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul İli, Kartal İlçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, 9051 ada 1 parsel üzerinde konumlu toplam 238 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün 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, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, İstmarina projesinde yer alan 238 adet rapora konu dükkan nitelikli taşınmazın 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.

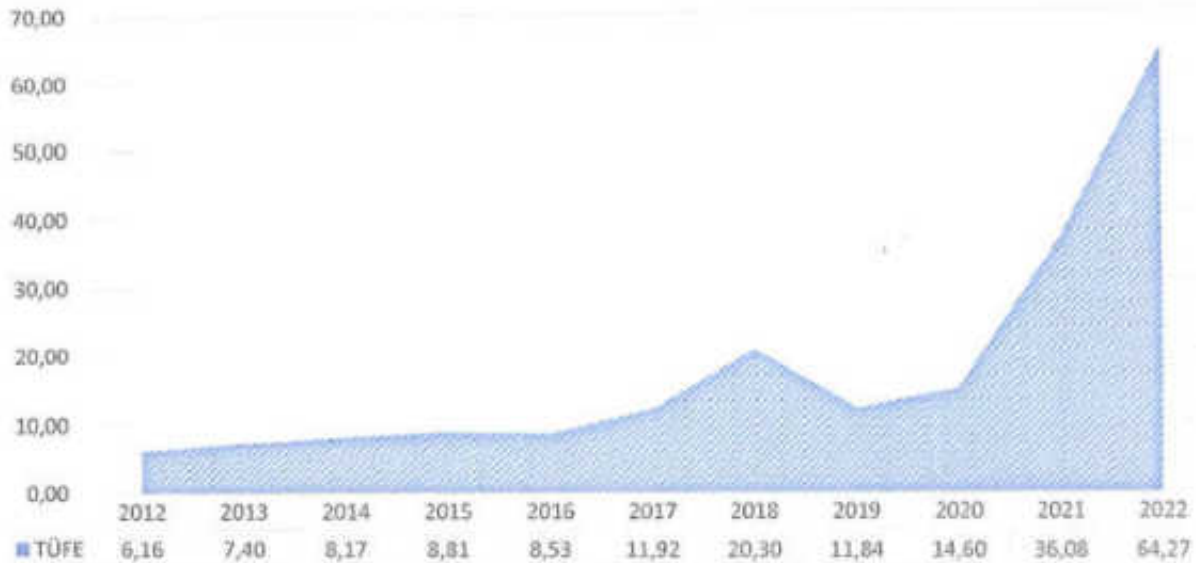
Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi 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

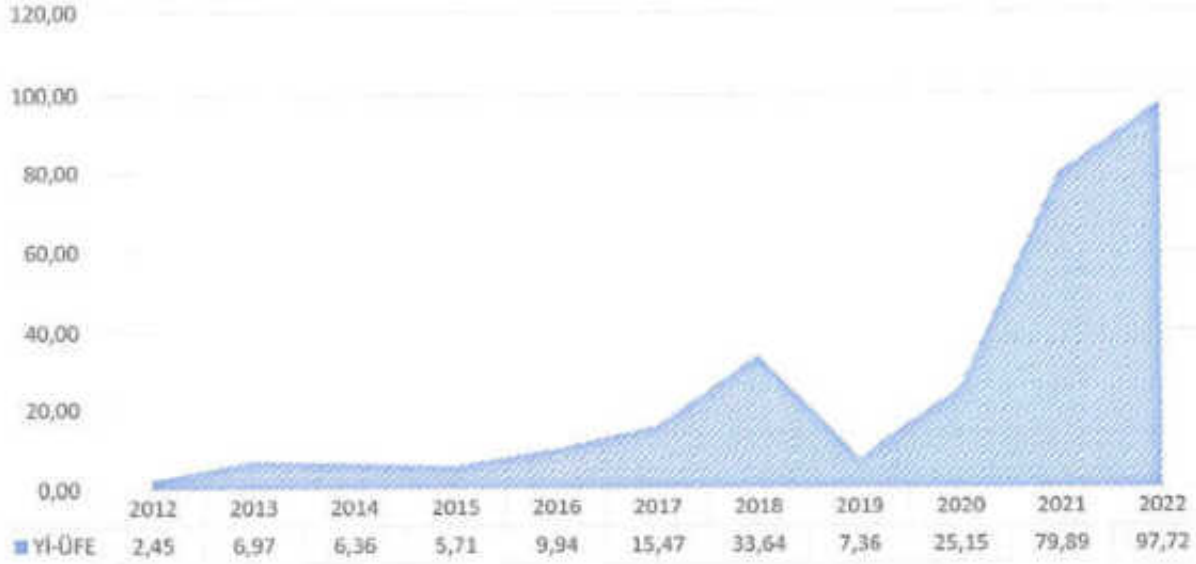
TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

## TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



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.

## Yİ-ÜFE



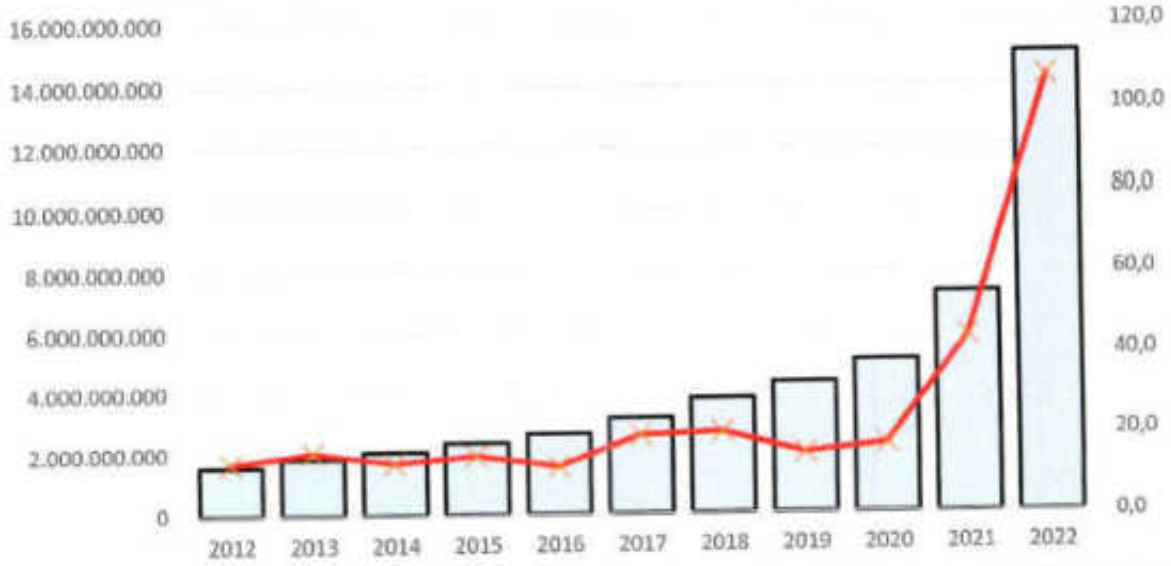
### 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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%     |

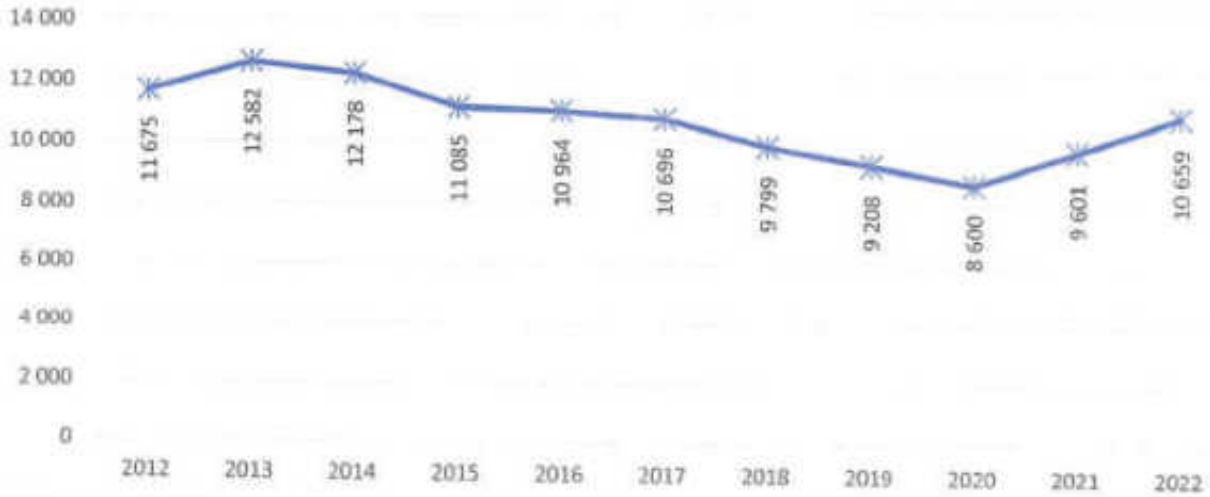
### 3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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.



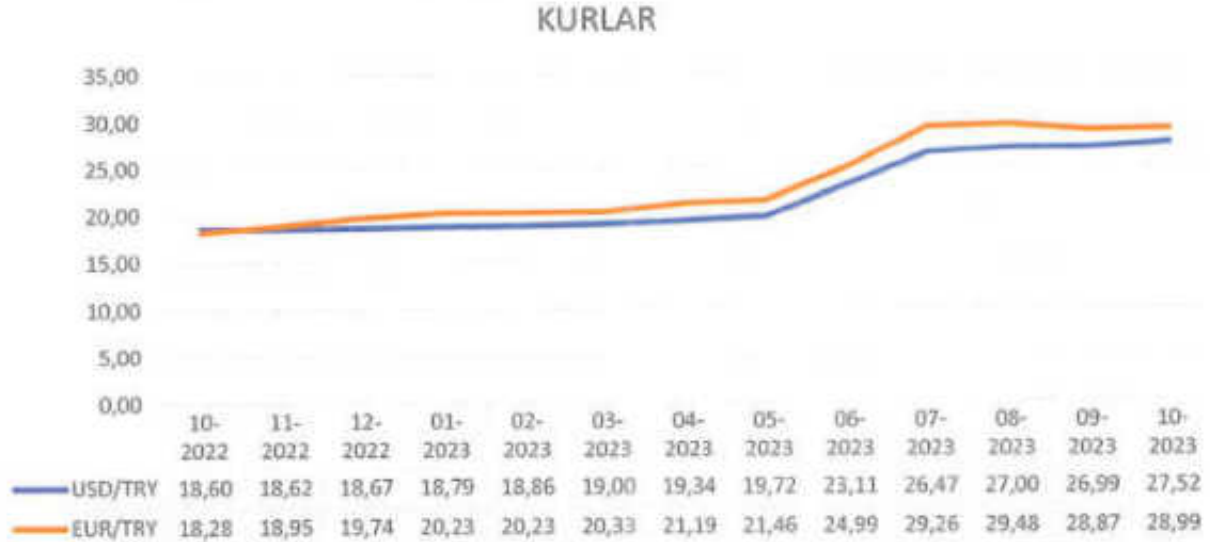
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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

### KİŞİ BAŞINA GSYH



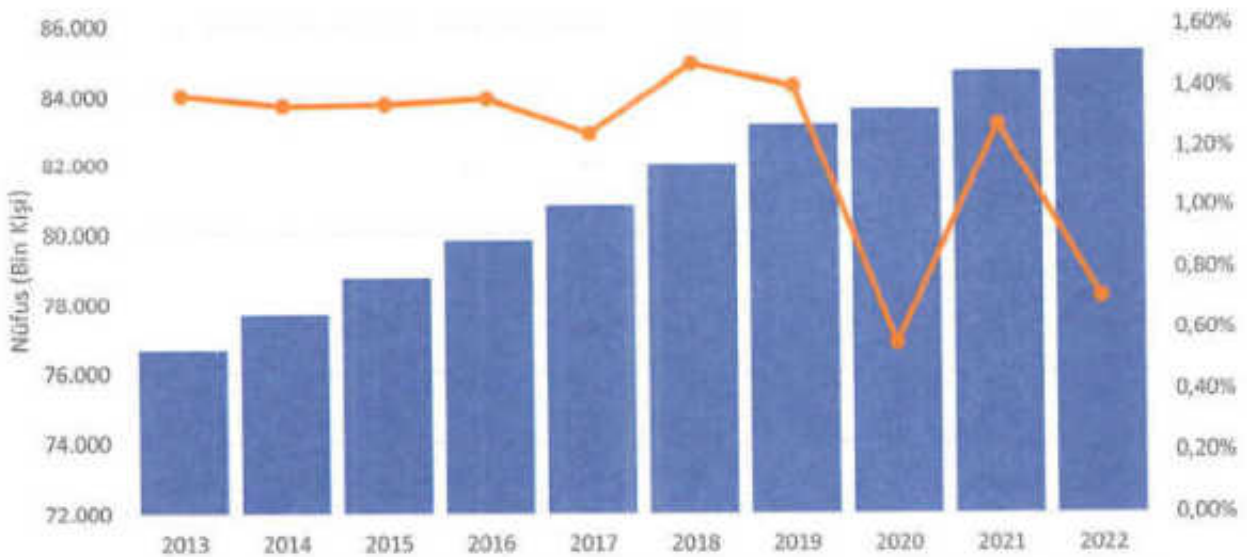
### 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

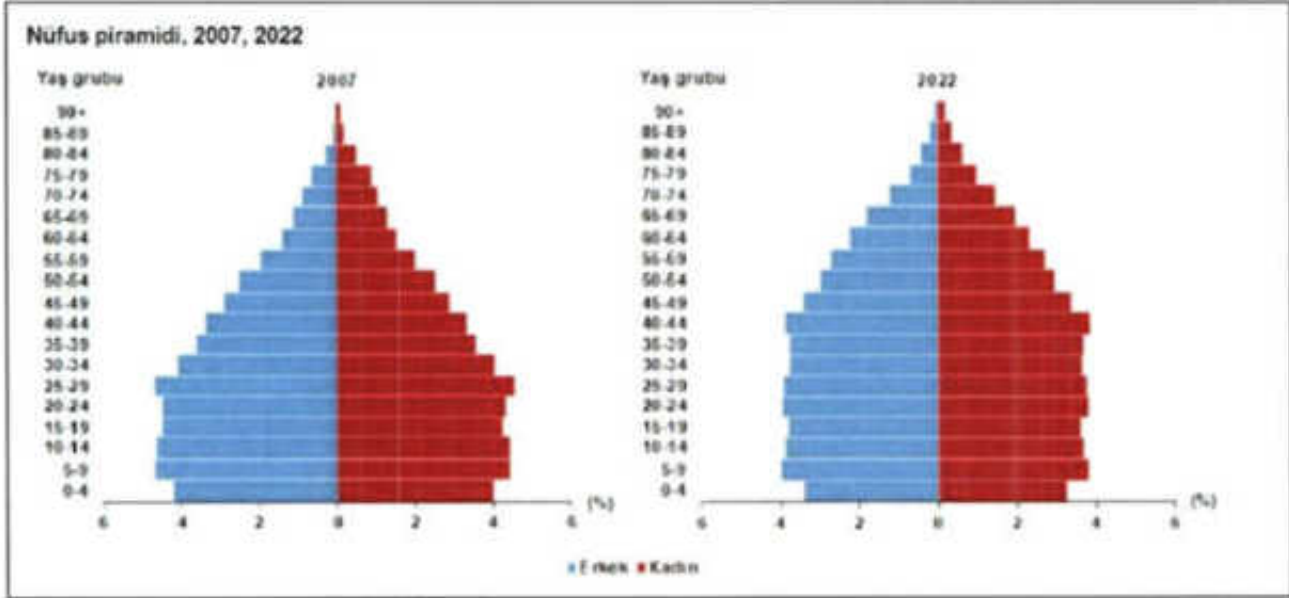


### 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.

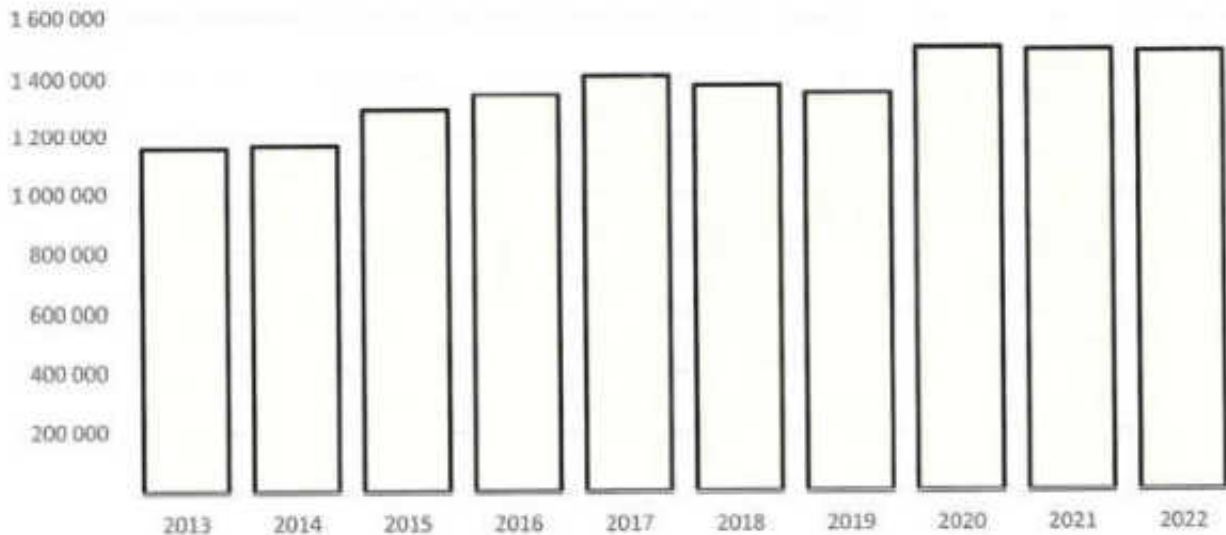


### 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

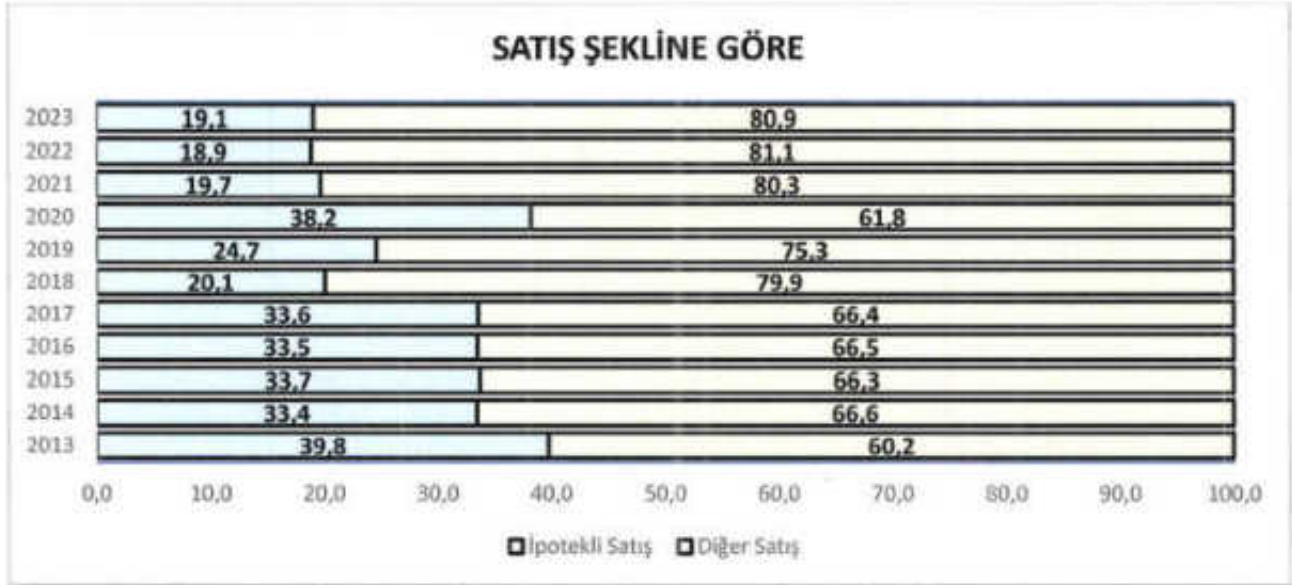
#### 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

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.

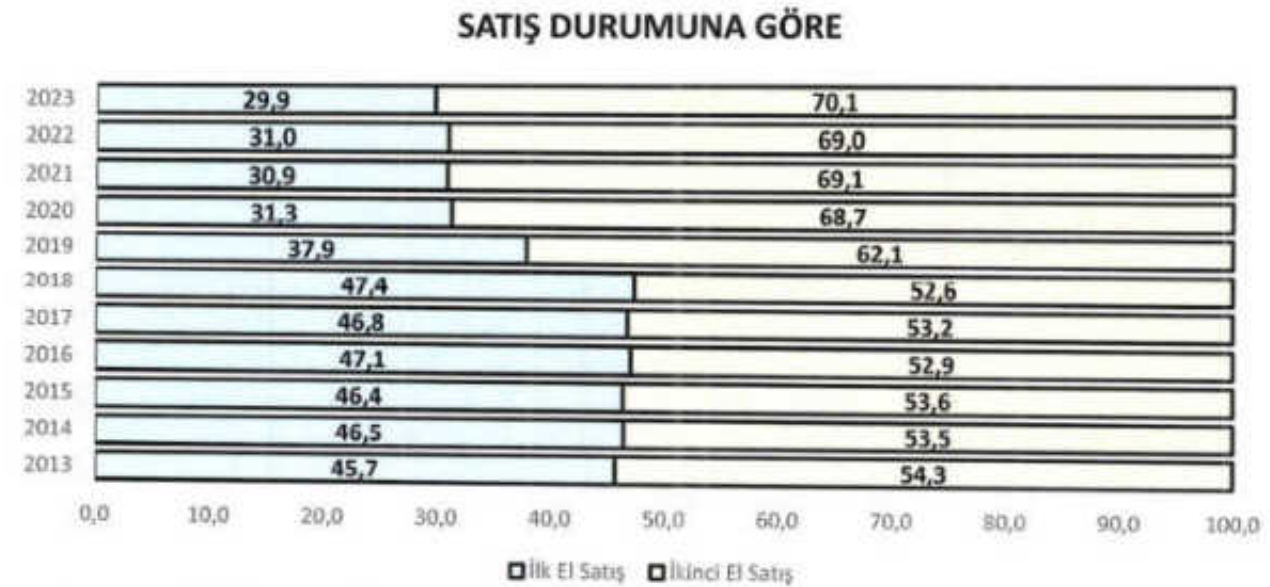
#### KONUT SATIŞI



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



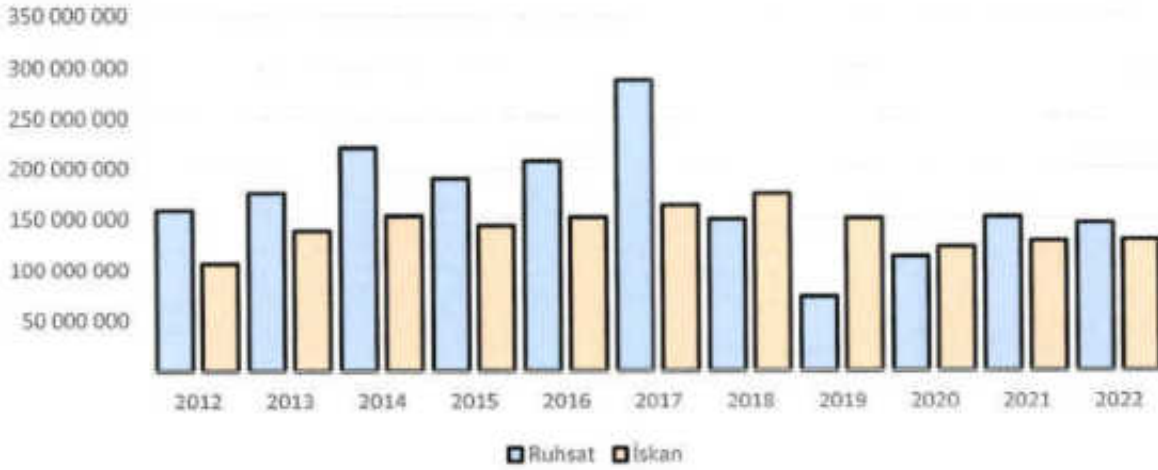
Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



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

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

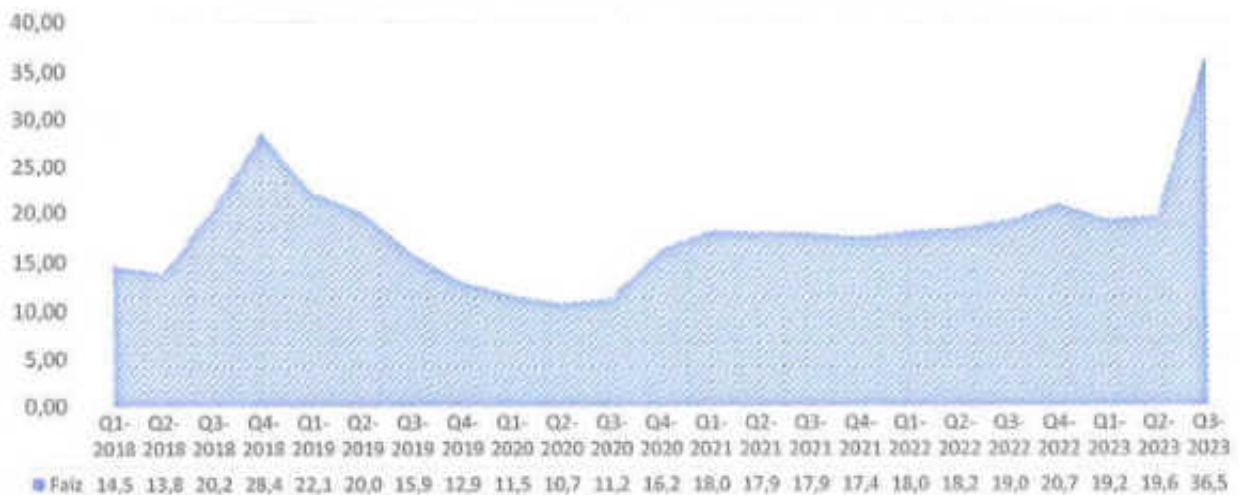
Ruhsat ve İskan Belgesi (m<sup>2</sup>)



### 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan 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.

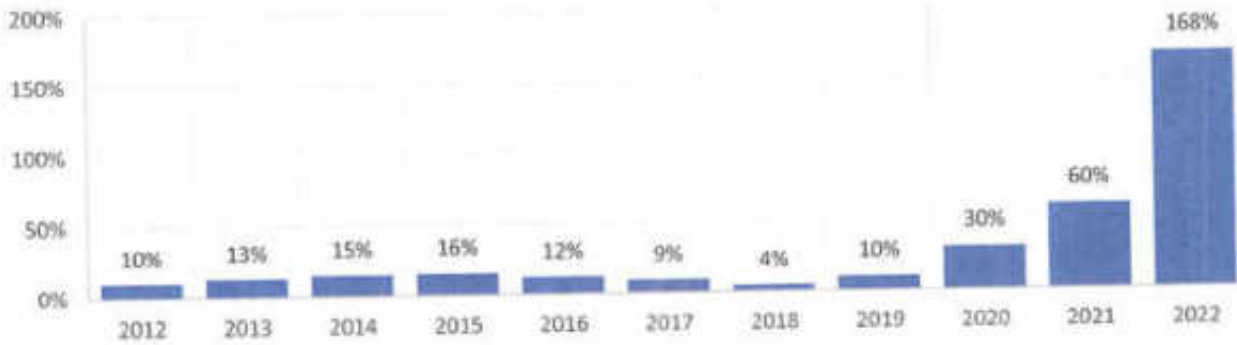
KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI (TL ÜZERİNDEN)



### 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.

### KONUT FİYAT ENDEKSİ - YILLIK DEĞİŞİM



### 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, tarihi 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 İstanbul 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 İstanbul'ya bağlı Kandıra, doğuda İstanbul'ya bağlı Kartal, güneydoğuda İstanbul'ya bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, İstanbul ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan

Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km<sup>2</sup>'dir.

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

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

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, 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 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 yapıların 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 Kartal İlçesi

Kartal, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda İstanbul Yarımadası'nın güneybatısında Marmara Denizi'ne yaklaşık 8 km kıyısı bulunan bir ilçedir. Doğusunda Pendik, batısında Maltepe, kuzeydoğusunda Sultanbeyli ve kuzeyinde Sancaktepe ilçeleriyle çevrili olan Kartal'ın yüzölçümü yaklaşık 39 km<sup>2</sup>'dir. İlçede 2186 adet sokak ve cadde bulunur. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 474.514'tür.

İklim yapısını güneyinden Akdeniz ve kuzeyinden Karadeniz iklimleri etkiler. Bu sebeple kışları soğuk ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak yaşar.



Hasan Ali Yücel ve Bülent Ecevit Kültür Merkezleri'nin faaliyet gösterdiği ilçe sosyo-kültürel olarak zengin bir yapıya sahiptir. Süleyman Şah Üniversitesi ve İstanbul Şehir Üniversitesi'nin bulunduğu Kartal ayrıca Marmara Üniversitesi Özcan Sabancı Sağlık Bilimleri Fakültesi ve Maltepe Üniversitesi Hemşirelik Yüksekokulu'nu da sınırları içinde bulundurmaktadır.

Sağlık hizmetleri açısından İstanbul'un gözde ilçelerinden olan Kartal, 4 adet devlet hastanesi, 3 adet özel hastane, 5 adet poliklinik, 9 adet tıp merkezine sahiptir. İlçenin en büyük hastanesi olan Kartal Dr. Lütfi Kırdar Eğitim ve Araştırma Hastanesi 2019 yılında yeni binasında hizmet vermeye başlamıştır.

İlçe ulaşım konusunda da çeşitlilik göstermekte olup denizyolu, demiryolu ve otoyol ile ulaşım sağlanmaktadır. Kartal, Kurtköy'de bulunan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıktadır. Günümüzde Kartal'dan Adalar ilçesine motor, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçer. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir. Temmuz 2012'de açılan Kadıköy-Tavşantepe metrosunun dört durağı, Mart 2019'da açılan Marmaray'ın ise Kartal'da toplamda beş durağı Kartal'dadır. Aynı zamanda Kartal'a Marmaray (Halkalı - Gebze) Banliyö Treni ile ulaşılabilir.

Kartal ilçesinin ekonomik yapısını canlandırmasında Kartal Oto Sanayi Sitesi, Anadolu Marmara AVM ve İstmarina'nın yanısıra 5 kıtaya ihracat yapan HABAS'ın sanayi ve tıbbi tüp gaz dolum tesisleri etkili olmuştur. Bir diğer önemli dolum tesisi ise Esentepe Mahallesi'nde bulunan Milangaz'a aittir.

Turistik açıdan birçok otel ve hoteli barındıran ilçede meydan turizmi yaygındır. Kartal, Marmara Denizi'ne uzunca bir kıyıya sahip olması sayesinde yıl boyunca amatör balıkçılık yapma fırsatını ilçe sakinlerine sunmaktadır.

Sportif faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi açısından çok sayıda amatör ve profesyonel spor tesisine sahip olan ilçenin en önemli kamusal spor tesisi ise Esentepe Mahallesi'nde inşa edilmiş İBB Hasan Doğan Spor Kompleksi'dir. Ayrıca Uğur Mumcu Mahallesi'nde geleneksel olarak her yıl 5 km uzunluktaki parkurda düzenlenen 'Uğur Mumcu Yol Koşusu' sportif ve sosyal açıdan ilçe için önem arz etmektedir.

#### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Rapor konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu mahallesi, 9051 ada 1 parselin üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Kartal Belediyesi Nikah Sarayı önünde yer alan Ankara Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra İstmarina bu noktada yolun solunda konumlanır.



Parselin bulunduğu alanın güneyinde Kartal Limanı, doğusunda Ahmet Yılmaz Cami, kuzeyinde Kartal Yunus Stadı ve batısında Kartal Belediyesi Nikah Sarayı bulunmaktadır. Parselin yakın çevresinde ticari ve konut nitelikli taşınmazlar yoğunluktadır.

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

**İl:** İstanbul

**İlçe:** Kartal

**Mahalle:** Çavuşoğlu

**Ada No:** 9051

**Parsel No:** 1

**Yüzölçümü:** 45.286,02 m<sup>2</sup>

**Ana Taşınmaz Vastfı:** 11 Adet Ahşap Dükkan, Avm, A, B, C, D ve E Bloktan İbaret Betonarme Apartman Ve Arsası

**Malik:** EMLAK KONUT GYO A.Ş.

**Tapu Tarih:** 18.05.2023

**Yevmiye:** 19437

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155529 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 1     | 467/2193255    | 2/5             | 99/9781       | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155530 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 2     | 444/2193255    | 2/5             | 99/9782       | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155531 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 3     | 447/2193255    | 2/5             | 99/9783       | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155532 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 4     | 441/2193255    | 2/5             | 100/9784      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155533 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 5     | 488/2193255    | 2/5             | 100/9785      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155534 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 6     | 156/2193256    | 2/5             | 100/9786      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155535 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 7     | 549/2193257    | 2/5             | 100/9787      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155536 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 8     | 497/2193255    | 2/5             | 100/9788      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155537 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 9     | 451/2193255    | 2/5             | 100/9789      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155538 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 10    | 447/2193255    | 2/5             | 100/9790      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155539 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 11    | 452/2193255    | 2/5             | 100/9791      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155540 | Dükkan                 | AVM  | 3.BODRUM KAT | 12    | 448/2193255    | 2/5             | 100/9792      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155541 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 13    | 15671/2193255  | 2/5             | 100/9793      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155542 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 14    | 8347/2193255   | 2/5             | 100/9794      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155543 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 15    | 5113/2193255   | 2/5             | 100/9795      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155544 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 16    | 1068/2193255   | 2/5             | 100/9796      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155545 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 17    | 3001/2193255   | 2/5             | 100/9797      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155546 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 18    | 3022/2193255   | 2/5             | 100/9798      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155547 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 19    | 3004/2193255   | 2/5             | 100/9799      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155548 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 20    | 2974/2193255   | 2/5             | 100/9800      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155549 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 21    | 4096/2193255   | 2/5             | 100/9801      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155550 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 22    | 1695/2193255   | 2/5             | 100/9802      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Payı/Payda | Hisse Payı/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|-----------------|------------------|---------------|------------|---------|
| 101155551 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 23    | 6765/2193255    | 2/5              | 100/9803      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155552 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 24    | 4073/2193255    | 2/5              | 100/9804      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155553 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 25    | 1994/2193255    | 2/5              | 100/9805      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155554 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 26    | 2079/2193255    | 2/5              | 100/9806      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155555 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 27    | 2409/2193255    | 2/5              | 100/9807      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155556 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 28    | 2418/2193255    | 2/5              | 100/9808      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155557 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 29    | 2084/2193255    | 2/5              | 100/9809      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155558 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 30    | 2036/2193255    | 2/5              | 100/9810      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155559 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 31    | 4235/2193255    | 2/5              | 100/9811      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155560 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 32    | 4345/2193255    | 2/5              | 100/9812      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155573 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 33    | 1679/2193255    | 2/5              | 100/9813      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155576 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 34    | 1869/2193255    | 2/5              | 100/9814      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155577 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 35    | 2374/2193255    | 2/5              | 100/9815      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155578 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 36    | 1789/2193255    | 2/5              | 100/9816      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155579 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 37    | 1788/2193255   | 2/5             | 100/9817      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155580 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 38    | 644/2193255    | 2/5             | 100/9818      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155581 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 39    | 3865/2193255   | 2/5             | 100/9819      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155582 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 40    | 1531/2193255   | 2/5             | 100/9820      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155583 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 41    | 1542/2193255   | 2/5             | 100/9821      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155584 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 42    | 3676/2193255   | 2/5             | 100/9822      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155585 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 43    | 12059/2193255  | 2/5             | 100/9823      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155586 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 44    | 1672/2193255   | 2/5             | 100/9824      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155587 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 45    | 911/2193255    | 2/5             | 100/9825      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155588 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 46    | 1910/2193255   | 2/5             | 100/9826      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155589 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 47    | 1471/2193255   | 2/5             | 100/9827      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155590 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 48    | 2807/2193255   | 2/5             | 100/9828      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155591 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 49    | 2418/2193255   | 2/5             | 100/9829      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155592 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 50    | 3282/2193255   | 2/5             | 100/9830      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155607 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 51    | 1915/2193255   | 2/5             | 100/9831      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155608 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 52    | 2150/2193255   | 2/5             | 100/9832      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155609 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 53    | 13701/2193255  | 2/5             | 100/9833      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155610 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 54    | 14685/2193255  | 2/5             | 100/9834      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155611 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 55    | 1082/2193255   | 2/5             | 100/9835      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155612 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 56    | 8370/2193255   | 2/5             | 100/9836      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155613 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 57    | 10862/2193255  | 2/5             | 100/9837      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155614 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 58    | 9110/2193255   | 2/5             | 100/9838      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155615 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 59    | 5745/2193255   | 2/5             | 100/9839      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155616 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 60    | 8114/2193255   | 2/5             | 100/9840      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155617 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 61    | 2257/2193255   | 2/5             | 100/9841      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155618 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 62    | 2345/2193255   | 2/5             | 100/9842      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155620 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 63    | 2544/2193255   | 2/5             | 100/9843      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155621 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 64    | 2239/2193255   | 2/5             | 100/9844      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155622 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 65    | 1202/2193255   | 2/5             | 100/9845      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155623 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 66    | 1330/2193255   | 2/5             | 100/9846      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155624 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 67    | 4021/2193255   | 2/5             | 100/9847      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155625 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 68    | 366/2193255    | 2/5             | 100/9848      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155626 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 69    | 1947/2193255   | 2/5             | 100/9849      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155627 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 70    | 1816/2193255   | 2/5             | 100/9850      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155628 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 71    | 3742/2193255   | 2/5             | 100/9851      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155629 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 72    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9852      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155630 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 73    | 298/2193255    | 2/5             | 100/9853      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155631 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 74    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9854      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155632 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 75    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9855      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155633 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 76    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9856      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155634 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 77    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9857      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155635 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 78    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9858      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155636 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 79    | 69/2193255     | 2/5             | 100/9859      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155637 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 80    | 69/2193256     | 2/5             | 100/9860      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155639 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 81    | 69/2193257     | 2/5             | 100/9861      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155640 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 82    | 69/2193258     | 2/5             | 100/9862      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155641 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 83    | 155/2193255    | 2/5             | 100/9863      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155642 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 84    | 155/2193256    | 2/5             | 100/9864      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155643 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 85    | 155/2193257    | 2/5             | 100/9865      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155644 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 86    | 155/2193258    | 2/5             | 100/9866      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155645 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 87    | 155/2193259    | 2/5             | 100/9867      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155646 | Dükkan                 | AVM  | 2.BODRUM KAT | 88    | 155/2193260    | 2/5             | 100/9868      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155647 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 89    | 8769/2193255   | 2/5             | 100/9869      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155648 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 90    | 1370/2193255   | 2/5             | 100/9870      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155649 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 91    | 1453/2193255   | 2/5             | 100/9871      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155652 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 92    | 1485/2193255   | 2/5             | 100/9872      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155653 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 93    | 5594/2193255   | 2/5             | 100/9873      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155655 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 94    | 5672/2193255   | 2/5             | 100/9874      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155656 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 95    | 10959/2193255  | 2/5             | 100/9875      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155657 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 96    | 9022/2193255   | 2/5             | 100/9876      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155658 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 97    | 4114/2193255   | 2/5             | 100/9877      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155659 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 98    | 1838/2193255   | 2/5             | 100/9878      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155660 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 99    | 2828/2193255   | 2/5             | 100/9879      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155661 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 100   | 1841/2193255   | 2/5             | 100/9880      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155662 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 101   | 1012/2193255   | 2/5             | 100/9881      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155663 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 102   | 4779/2193255   | 2/5             | 100/9882      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155665 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 103   | 9322/2193255   | 2/5             | 101/9883      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155664 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 104   | 1849/2193255   | 2/5             | 101/9884      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155666 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 105   | 4664/2193255   | 2/5             | 101/9885      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155667 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 106   | 5047/2193255   | 2/5             | 101/9886      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155668 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 107   | 2815/2193255   | 2/5             | 101/9887      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155669 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 108   | 2608/2193255   | 2/5             | 101/9888      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155670 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 109   | 1578/2193255   | 2/5             | 101/9889      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155671 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 110   | 10667/2193255  | 2/5             | 101/9890      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155672 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 111   | 14047/2193255  | 2/5             | 101/9891      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155673 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 112   | 11803/2193255  | 2/5             | 101/9892      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155674 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 113   | 11971/2193255  | 2/5             | 101/9893      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155675 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 114   | 9699/2193255   | 2/5             | 101/9894      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155676 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 115   | 9229/2193255   | 2/5             | 101/9895      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155677 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 116   | 859/2193255    | 2/5             | 101/9896      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155678 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 117   | 791/2193255    | 2/5             | 101/9897      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155679 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 118   | 2399/2193255   | 2/5             | 101/9898      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155680 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 119   | 3222/2193255   | 2/5             | 101/9899      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155681 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 120   | 3439/2193255   | 2/5             | 101/9900      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blök | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155682 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 121   | 6211/2193255   | 2/5             | 101/9901      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155683 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 122   | 836/2193255    | 2/5             | 101/9902      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155684 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 123   | 836/2193255    | 2/5             | 101/9903      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155685 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 124   | 750/2193255    | 2/5             | 101/9904      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155686 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 125   | 756/2193255    | 2/5             | 101/9905      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155687 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 126   | 1369/2193255   | 2/5             | 101/9906      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155688 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 127   | 5194/2193255   | 2/5             | 101/9907      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155689 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 128   | 2814/2193255   | 2/5             | 101/9908      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155690 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 129   | 5061/2193255   | 2/5             | 101/9909      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155691 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 130   | 2866/2193255   | 2/5             | 101/9910      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155692 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 131   | 2945/2193255   | 2/5             | 101/9911      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155693 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 132   | 673/2193255    | 2/5             | 101/9912      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155694 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 133   | 837/2193255    | 2/5             | 101/9913      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155695 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 134   | 675/2193255    | 2/5             | 101/9914      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155696 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 135   | 842/2193255    | 2/5             | 101/9915      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155697 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 136   | 114/2193255    | 2/5             | 101/9916      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155698 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 137   | 114/2193255    | 2/5             | 101/9917      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155699 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 138   | 114/2193255    | 2/5             | 101/9918      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155702 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 139   | 1601/2193255   | 2/5             | 101/9919      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155703 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 140   | 1512/2193255   | 2/5             | 101/9920      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155704 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 141   | 1647/2193255   | 2/5             | 101/9921      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155705 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 142   | 3923/2193255   | 2/5             | 101/9922      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155706 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 143   | 4540/2193255   | 2/5             | 101/9923      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155707 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 144   | 263/2193255    | 2/5             | 101/9924      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155708 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 145   | 267/2193255    | 2/5             | 101/9925      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155709 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 146   | 3710/2193255   | 2/5             | 101/9926      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155710 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 147   | 3291/2193255   | 2/5             | 101/9927      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155711 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 148   | 3706/2193255   | 2/5             | 101/9928      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155712 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 149   | 267/2193255    | 2/5             | 101/9929      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155713 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 150   | 263/2193255    | 2/5             | 101/9930      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155714 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 151   | 4637/2193255   | 2/5             | 101/9931      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155715 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 152   | 4082/2193255   | 2/5             | 101/9932      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155716 | Dükkan                 | AVM  | 1.BODRUM KAT | 153   | 4281/2193255   | 2/5             | 101/9933      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155716 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 154   | 8743/2193255   | 2/5             | 101/9934      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155718 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 155   | 2573/2193255   | 2/5             | 101/9935      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155719 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 156   | 1481/2193255   | 2/5             | 101/9936      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155720 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 157   | 2509/2193255   | 2/5             | 101/9937      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155766 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 158   | 2196/2193255   | 2/5             | 101/9938      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155734 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 159   | 2099/2193255   | 2/5             | 101/9939      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155752 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 160   | 2106/2193255   | 2/5             | 101/9940      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155753 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 161   | 2103/2193255   | 2/5             | 101/9941      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155754 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT    | 162   | 4043/2193255   | 2/5             | 101/9942      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat       | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|-----------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155755 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 163   | 6164/2193255   | 2/5             | 101/9943      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155756 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 164   | 2540/2193255   | 2/5             | 101/9944      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155757 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 165   | 2830/2193255   | 2/5             | 101/9945      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155760 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 166   | 2246/2193255   | 2/5             | 101/9946      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155761 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 167   | 2789/2193255   | 2/5             | 101/9947      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155762 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 168   | 3651/2193255   | 2/5             | 101/9948      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155763 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 169   | 1748/2193255   | 2/5             | 101/9949      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155764 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 170   | 613/2193255    | 2/5             | 101/9950      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155765 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 171   | 4157/2193255   | 2/5             | 101/9951      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155733 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 172   | 2339/2193255   | 2/5             | 101/9952      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155767 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 173   | 2253/2193255   | 2/5             | 101/9953      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155768 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 174   | 2782/2193255   | 2/5             | 101/9954      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155769 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 175   | 2623/2193255   | 2/5             | 101/9955      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155770 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 176   | 2178/2193255   | 2/5             | 101/9956      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat       | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|-----------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155771 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 177   | 2543/2193255   | 2/5             | 101/9957      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155772 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 178   | 876/2193255    | 2/5             | 101/9958      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155773 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 179   | 1699/2193255   | 2/5             | 101/9959      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155774 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 180   | 2251/2193255   | 2/5             | 101/9960      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155775 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 181   | 2774/2193255   | 2/5             | 101/9961      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155776 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 182   | 3992/2193255   | 2/5             | 101/9962      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155777 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 183   | 3625/2193255   | 2/5             | 101/9963      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155778 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 184   | 1245/2193255   | 2/5             | 101/9964      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155779 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 185   | 1228/2193255   | 2/5             | 101/9965      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155780 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 186   | 1196/2193255   | 2/5             | 101/9966      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155787 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 187   | 1599/2193255   | 2/5             | 101/9967      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155788 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 188   | 2483/2193255   | 2/5             | 101/9968      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155789 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 189   | 657/2193255    | 2/5             | 101/9969      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155790 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 190   | 1196/2193255   | 2/5             | 101/9970      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat       | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|-----------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155793 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 191   | 1209/2193255   | 2/5             | 101/9971      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155794 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 192   | 1259/2193255   | 2/5             | 101/9972      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155795 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 193   | 323/2193255    | 2/5             | 101/9973      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155802 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 194   | 4671/2193255   | 2/5             | 101/9974      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155810 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 195   | 2699/2193255   | 2/5             | 101/9975      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155811 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 196   | 2240/2193255   | 2/5             | 101/9976      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155812 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 197   | 1606/2193255   | 2/5             | 101/9977      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155813 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 198   | 1428/2193255   | 2/5             | 101/9978      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155814 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 199   | 3226/2193255   | 2/5             | 101/9979      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155817 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 200   | 2237/2193255   | 2/5             | 101/9980      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155826 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 201   | 2996/2193255   | 2/5             | 101/9981      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155830 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 202   | 3151/2193255   | 2/5             | 102/9982      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155839 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 203   | 2276/2193255   | 2/5             | 102/9983      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155840 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 204   | 2677/2193255   | 2/5             | 102/9984      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok | Kat       | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|------|-----------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155841 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 205   | 1292/2193255   | 2/5             | 102/9985      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155842 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 206   | 15524/2193255  | 2/5             | 102/9986      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155843 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 207   | 1326/2193255   | 2/5             | 102/9987      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155844 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 208   | 789/2193255    | 2/5             | 102/9988      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155845 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 209   | 1201/2193255   | 2/5             | 102/9989      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155846 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 210   | 1008/2193255   | 2/5             | 102/9990      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155847 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 211   | 1097/2193255   | 2/5             | 102/9991      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155849 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 212   | 1077/2193255   | 2/5             | 102/9992      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155850 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 213   | 1426/2193255   | 2/5             | 102/9993      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155851 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 214   | 275/2193255    | 2/5             | 102/9994      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155853 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 215   | 258/2193255    | 2/5             | 102/9995      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155854 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 216   | 261/2193255    | 2/5             | 102/9996      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155855 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 217   | 254/2193255    | 2/5             | 102/9997      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155856 | Dükkan                 | AVM  | ZEMİN KAT | 218   | 168/2193255    | 2/5             | 102/9998      | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok            | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|-----------------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155857 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 219   | 254/2193255    | 2/5             | 102/9999      | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155858 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 220   | 261/2193255    | 2/5             | 102/10000     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155859 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 221   | 258/2193255    | 2/5             | 102/10001     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155860 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 222   | 259/2193255    | 2/5             | 102/10002     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155862 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 223   | 4926/2193255   | 2/5             | 102/10003     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155863 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 224   | 3495/2193255   | 2/5             | 102/10004     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155864 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 225   | 3513/2193255   | 2/5             | 102/10005     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155865 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 226   | 4985/2193255   | 2/5             | 102/10006     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155866 | Dükkan                 | AVM             | ZEMİN KAT    | 227   | 5134/2193255   | 2/5             | 102/10007     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155867 | Dükkan                 | Dükkan-1        | 1.BODRUM KAT | 1     | 1587/2193255   | 2/5             | 102/10008     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155868 | Dükkan                 | Dükkan-2        | 1.BODRUM KAT | 1     | 761/2193255    | 2/5             | 102/10009     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155869 | Dükkan                 | Dükkan-3        | 1.BODRUM KAT | 1     | 1289/2193255   | 2/5             | 102/10010     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155870 | Dükkan                 | Dükkan-4        | 1.BODRUM KAT | 1     | 372/2193255    | 2/5             | 102/10011     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155871 | Dükkan                 | Depolu Dükkan-5 | 1.BODRUM KAT | 1     | 5182/2193255   | 2/5             | 102/10012     | 18.05.2023 | 19437   |

| Zemin No  | Bağımsız Bölüm Nitelik | Blok            | Kat          | BB No | Arsa Pay/Payda | Hisse Pay/Payda | Cilt/Sayfa No | Tarih      | Yevmiye |
|-----------|------------------------|-----------------|--------------|-------|----------------|-----------------|---------------|------------|---------|
| 101155872 | Dükkan                 | Depolu Dükkan-6 | 1.BODRUM KAT | 1     | 4443/2193255   | 2/5             | 102/10013     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155873 | Dükkan                 | Depolu Dükkan-7 | 1.BODRUM KAT | 1     | 4902/2193255   | 2/5             | 102/10014     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155874 | Dükkan                 | Dükkan-8        | 1.BODRUM KAT | 1     | 2145/2193255   | 2/5             | 102/10015     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155875 | Dükkan                 | Depolu Dükkan-9 | 1.BODRUM KAT | 1     | 4941/2193255   | 2/5             | 102/10016     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155876 | Dükkan                 | Dükkan-10       | 1.BODRUM KAT | 1     | 4434/2193255   | 2/5             | 102/10017     | 18.05.2023 | 19437   |
| 101155877 | Dükkan                 | Dükkan-11       | 1.BODRUM KAT | 1     | 2508/2193255   | 2/5             | 102/10018     | 18.05.2023 | 19437   |

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

**\*\*Rapora konu 9051 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde;**

**-İRTİFAK:** A.M HARİTASINDA SARİ BOYA İLE TARALI 574 00 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU LEHİNE İRTİFAK HAKKI (T: 12/05/1973 – Y:4196)

**-BEYAN:** İST. 2 NOLU KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KURULUNUN 13/04/2005 TARİH 290 SAYILI KORUMA KURULU KARARI VARDIR. 11/05/2005 SAYI 1070 YEV:4902

**-BEYAN:** KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 01/06/2005 YEV:5924

**-BEYAN:** Yönetim Planı : 30/07/2018 (T: 06/08/2018 – Y: 17892)

**-BEYAN:** ....KM ne Çevrilmiştir (T: 15/08/2018 – Y:18664)

**-BEYAN:** Diğer (Konusu: Korunma Alanının Kendi Parseli Olduğuna Dair Belirtme Vardır. ) Tarih: 14/11/2019 Sayı: 939821 (T : 27/11/2019 – Y:30759)

\*Rapora konu bağımsız bölümlerin 2/5 oranında Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait hisseleri üzerinde;

-ŞERH: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. LEHİNE YILLIĞI 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ ) (T: 15/10/2015-Y:23814)

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

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

Rapora konu taşınmazlar İstmarina Uygulama İmar Planı kapsamında, 'Konut + Ticaret Alanı' lejantlı, Emsal: 2,70 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Hmax: Serbest alanlarında plan tadilatı yapılacağı belirtilmiştir.

#### 4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

9051 ada 1 parsel numaralı, 45.286,02 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, geometrik olarak amorf şekle sahip, topografyası eğimsiz olan ana taşınmaz üzerinde İSTMARİNA projesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş İstmarina Avm, konut blokları ve ticaret blokları bulunmaktadır. Parsel Ankara Caddesi ve Sanayi Caddesi'ne cepheli olacak şekilde köşe konumundadır.

İstmarina Avm bloğu içerisinde 227 adet dükkan ve her biri ayrı blokta olacak şekilde dükkan-1-2-3-4-8-10-11, depolu dükkan-5-6-7-9 olmak üzere toplam 238 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu 227 adet taşınmazın bulunduğu avm bloğu 3.bodrum kat, 2.bodrum kat, 1.bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. Mimari Projesine göre; 3. Bodrum katında 12 adet dükkan, 2.bodrum katında 76 adet dükkan, 1.bodrum katında 63 adet dükkan ve 2 adet depolu dükkan, zemin katında ise 74 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm mevcuttur. Diğer 7 adet dükkan ve 4 adet depolu dükkan avm bloğundan ayrı şekilde inşa edilmiş olup 1.bodrum kattadır.

Değerleme konusu 238 adet bağımsız bölümün toplam 60.878,92 m<sup>2</sup> satışa esas brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz değerleme tarihinde boş olan iş yeri nitelikli yapılardır.

#### 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 mülkiyetinde ve hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmaz son 3 yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır. Kartal Belediyesi İmar Birimi ile yapılan görüşmede bina yükseklikleri ile ilgili olarak plan tadilatlarının tamamlanmadığı, plan tadilatlarının yapılana kadar uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir.

#### 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 İnşaata 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 AVM bloğu için verilmiş olan;

14.03.2014 tarihli, 3/15 numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır. ( Yeni Yapı Ruhsat bilgileri İskan Belgesinden görülmüştür)

31.12.2015 tarihli, 08/054 numaralı **tadilat** ruhsatı

22.03.2016 tarihli, 1/41 numaralı **isim değişikliği** ruhsatı

10.05.2018 tarihli, 210 numaralı **tadilat** ruhsatı

\*Rapora konu **dükkan-1, dükkan-2, dükkan-3, dükkan-4, depolu dükkan-5, depolu dükkan-6, depolu dükkan-7, dükkan-8, depolu dükkan-9, dükkan-10, dükkan-11** blokları için verilmiş olan;

14.03.2014 tarihli, 3/15 numaralı **restorasyon** ruhsatı,

\*Rapora konu taşınmazların **tamamı** için verilmiş olan;

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

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

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

Rapora konu bağımsız bölümlerin ruhsatlarına göre herhangi bir yapı denetim kuruluşu ile çalışılmadığı görülmüştür.

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

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

ACARTAŞINMAZ  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Atabadem Mah. Çeçen Sok. Akartış Bldi  
No: 16 Kat: No: 122 Üsküdar / İstanbul  
USKUDAR V.D. 004 102 29 10

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

## 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) 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 kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilmektedir.

### 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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 değerlendirilmesinde, “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’te 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 m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık 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 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 Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

| EMSAL NO | İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ                               | KONUM VE NİTELİĞİ                                                                                                                                 | FİYAT (TL) | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1        | SAHİBİNDEN<br>0 (532) 769 99 99                         | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1000,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 31.500.000 TL'den satılıktır. | 31.500.000 | 1000,00                     | 31.500,00                            |
| 2        | ŞARK GROUP<br>0 (552) 888 89 93                         | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 4.850.000 TL'den satılıktır.   | 4.850.000  | 120,00                      | 40.416,67                            |
| 3        | BOSTANCI EMLAK<br>0 (532) 721 79 99                     | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 40,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 1.600.000 TL'den satılıktır.    | 1.600.000  | 40,00                       | 40.000,00                            |
| 4        | DEMİRBAŞ<br>GAYRİMENKUL<br>LTD.ŞTİ<br>0 (532) 217 38 55 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 37,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 1.500.000 TL'den satılıktır.    | 1.500.000  | 37,00                       | 40.540,54                            |
| 5        | Century21 Sahra<br>0 (533) 763 82 72                    | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 405,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 9.500.000 TL'den satılıktır.   | 9.500.000  | 405,00                      | 23.456,79                            |

##### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan 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                                 | SAHİBİNDEN        | ŞARK GROUP        | BOSTANCI EMLAK    | DEMİRBAŞ GAYRİMENKUL LTD.ŞTİ | Century21 Sahra   |
| İlana Veren Tel. No.                                  | 0 (532) 769 99 99 | 0 (552) 888 89 93 | 0 (532) 721 70 99 | 0 (532) 217 38 55            | 0 (533) 763 82 72 |
| Satış Fiyatı (TL)                                     | 31.500.000,00     | 4.850.000,00      | 1.600.000,00      | 1.500.000,00                 | 9.500.000,00      |
| Pazarlık Oranı                                        | 10%               | 10%               | 10%               | 10%                          | 10%               |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                           | 28.350.000,00     | 4.365.000,00      | 1.440.000,00      | 1.350.000,00                 | 8.550.000,00      |
| Zemin Kat Alanı                                       | 500,00            | 100,00            | 40,00             | 37,00                        | 205,00            |
| Asma Kat Alanı                                        | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00                         | 0,00              |
| Depo Alanı                                            | 500,00            | 20,00             | 0,00              | 0,00                         | 200,00            |
| Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                    | 1.000,00          | 120,00            | 40,00             | 37,00                        | 405,00            |
| Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )        | 675,00            | 106,00            | 40,00             | 37,00                        | 265,00            |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                      | 42.000,00         | 41.179,25         | 36.000,00         | 36.486,49                    | 32.264,15         |
| Konum Karşılaştırması                                 | Kötü              | Kötü              | Kötü              | Kötü                         | Kötü              |
| Konum Şerefiyesi                                      | 10,00%            | 10,00%            | 10,00%            | 15,00%                       | 15,00%            |
| Alan Karşılaştırması                                  | Benzer            | Benzer            | Küçük             | Benzer                       | Benzer            |
| Alan Şerefiyesi                                       | 0,00%             | 0,00%             | -10,00%           | 0,00%                        | 0,00%             |
| İç Yapı Karşılaştırması                               | Benzer            | Kötü              | Kötü              | Kötü                         | Kötü              |
| İç Yapı Şerefiyesi                                    | 0,00%             | 10,00%            | 30,00%            | 20,00%                       | 30,00%            |
| Toplam Şerefiye                                       | 10,00%            | 20,00%            | 30,00%            | 35,00%                       | 45,00%            |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )           | 46.200,00         | 49.415,09         | 46.800,00         | 49.256,76                    | 46.783,02         |
| <b>Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>47.690,97</b>  |                   |                   |                              |                   |

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



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

| EMSAL NO | İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ                         | KONUM VE NİTELİĞİ                                                                                                                          | FİYAT (TL) | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m <sup>2</sup> |
|----------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1        | ÖZEM EMLAK<br>0 (546) 711 11 47                   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 85,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %3 pazarlıklı olarak 15.000 t'den kiralıktır.  | 15.000     | 85,00                       | 176,47                               |
| 2        | AL GRUP YATIRIM DANIŞMANLIĞI<br>0 (545) 482 41 42 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 335,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %3 pazarlıklı olarak 45.000 t'den kiralıktır. | 45.000     | 335,00                      | 134,33                               |
| 3        | İŞİK REALİTE TEAM<br>0 (505) 412 64 41            | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 310,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %3 pazarlıklı olarak 60.000 t'den kiralıktır. | 60.000     | 310,00                      | 193,55                               |
| 4        | REDSTONE TRİO<br>0 (542) 370 08 08                | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %3 pazarlıklı olarak 16.000 t'den kiralıktır.  | 16.000     | 90,00                       | 177,78                               |
| 5        | ARDEN GAYRİMENKUL<br>0 (532) 334 25 48            | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 95,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %3 pazarlıklı olarak 15.500 t'den kiralıktır.  | 15.500     | 95,00                       | 163,16                               |
| 6        | Century21 Sahra<br>0 (533) 763 82 72              | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 115,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan %5 pazarlıklı olarak 30.000 t'den kiralıktır. | 30.000     | 115,00                      | 260,87                               |

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

| Emsal No                                              | Emsal 1           | Emsal 2                      | Emsal 3           | Emsal 4           | Emsal 5           | Emsal 6           |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Emsalin Durumu                                        | KİRALIK           | KİRALIK                      | KİRALIK           | KİRALIK           | KİRALIK           | KİRALIK           |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                 | ÖZEM EMLAK        | AL GRUP YATIRIM DANIŞMANLIĞI | İŞİK REALİTE TEAM | REDSTONE TRİO     | ARDEN GAYRİMENKUL | Century21 Sahra   |
| İlana Veren Tel. No.                                  | 0 (546) 711 11 47 | 0 (545) 482 41 42            | 0 (505) 412 64 41 | 0 (542) 370 08 08 | 0 (532) 334 25 48 | 0 (533) 763 82 72 |
| Satış Fiyatı (TL)                                     | 15.000,00         | 45.000,00                    | 60.000,00         | 16.000,00         | 15.500,00         | 30.000,00         |
| Pazarlık Oranı                                        | 3%                | 3%                           | 3%                | 3%                | 3%                | 5%                |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                           | 14.550,00         | 43.650,00                    | 58.200,00         | 15.520,00         | 15.035,00         | 28.500,00         |
| Zemin Kat Alanı                                       | 65,00             | 185,00                       | 310,00            | 65,00             | 75,00             | 115,00            |
| Asma Kat Alanı                                        | 0,00              | 0,00                         | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Depo Alanı                                            | 20,00             | 150,00                       | 0,00              | 25,00             | 20,00             | 0,00              |
| Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                    | 85,00             | 335,00                       | 310,00            | 90,00             | 95,00             | 115,00            |
| Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m <sup>2</sup> )        | 72,00             | 230,00                       | 310,00            | 72,50             | 81,00             | 115,00            |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                      | 202,08            | 189,78                       | 187,74            | 214,07            | 185,62            | 247,83            |
| Konum Karşılaştırması                                 | Kötü              | Çok Kötü                     | Çok Kötü          | Çok Kötü          | Çok Kötü          | Kötü              |
| Konum Şerefiyesi                                      | 30,00%            | 40,00%                       | 40,00%            | 40,00%            | 40,00%            | 20,00%            |
| Alan Karşılaştırması                                  | Benzer            | Benzer                       | Benzer            | Benzer            | Benzer            | Benzer            |
| Alan Şerefiyesi                                       | 0,00%             | 0,00%                        | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| İç Yapı Karşılaştırması                               | Kötü              | Çok Kötü                     | Çok Kötü          | Kötü              | Çok Kötü          | Kötü              |
| İç Yapı Şerefiyesi                                    | 40,00%            | 40,00%                       | 40,00%            | 25,00%            | 40,00%            | 20,00%            |
| Toplam Şerefiye                                       | 70,00%            | 80,00%                       | 80,00%            | 65,00%            | 80,00%            | 40,00%            |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )           | 343,54            | 341,61                       | 337,94            | 353,21            | 334,11            | 346,96            |
| <b>Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>342,89</b>     |                              |                   |                   |                   |                   |

ACAR TAŞINILAR  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No: 11 H Blok  
No: 11 Kat: 11 Kapı No: 127 Üsküdar/İSTANBUL  
Tic Sicil No: 271900-102-102-102-102

#### ❖ 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 dükkan nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim  $m^2$  değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık dükkanların ortalama birim değerinin 45.000 – 50.000 TL/ $m^2$  arasında olduğu, kiralık dükkanların ortalama birim değerinin 330,00 – 355,00 TL/ $m^2$  arasında olduğu** sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 2.892.870.349,56-TL**, Emlak Konut GYO hissesine düşen piyasa değeri ise **1.157.148.139,82 – 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 geçtiği 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 taşınmazlarla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

**Aylık Kira Değeri**= Taşınmaz m<sup>2</sup> 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 ticari nitelikli taşınmazlar için brüt kira çarpanı 185 Ay olarak tespit edilmiş ve değerlendirilmede kullanılmıştır.

#### 6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 238 adet taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan **Toplam Değeri 2.973.489.545,10 TL**, Emlak Konut GYO hissesine düşen değeri ise **1.189.395.818,04-TL**'dir.

## 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

### 7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemeye konu taşınmazların kira geliri, bulundukları bölgedeki emsal ticari nitelikli kiralık taşınmazlar üzerinden ortalama birim kira değeri bulunarak hesaplanmıştır. Buna göre taşınmazların aylık kira geliri toplam **16.072.916,46 TL** olarak hesaplanmıştır.

### 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 bölüm 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 **2.973.489.545,10 TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen değer piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda piyasa değeri **2.892.870.349,56 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 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

Gayrimenkul 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, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde İSTMARİNA projesi yer almaktadır.

### 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul

değerleme 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, Kartal ilçesi, Çavuşoğlu Mahallesi, Ankara Caddesi, İstmarina, No:147 adresinde kayıtlı, iş yeri vasıflı 238 adet bağımsız bölümün 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 değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerinin takdiri gayrimenkulün 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               |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri                          | 2.892.870.349,56 |
| Taşınmazların KDV Dâhil Toplam Piyasa Değeri                          | 3.471.444.419,47 |
| Taşınmazların Emlak Konut GYO Hissesine Düşen KDV Hariç Piyasa Değeri | 1.157.148.139,82 |

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

\*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

ACAR TAŞINMAZ  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Anadoluhisari Mah. Çeçen Sok. No: 10 Kat: 8 Blok  
No: 20 Kat: 8 Kat: No: 127 Üsküdar / İSTANBUL  
TEL: 0212 446 10 10

| Raporu Hazırlayan                                                                                                                                                          | Raporu Onaylayan                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ahmet Burak ÖZEL</p> <p>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</p>  <p>SPK Lisans No: 403716</p> | <p>İlyas ÖNDER</p> <p>Sorumlu Değerleme Uzmanı</p>  <p>SPK Lisans No: 409217</p> |

## EKLER

- ❖ EK-1 ONAYLI ÇARŞAF LİSTE
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-6 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-7 YÖNETİM PLANI BELGESİ
- ❖ EK-8 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-9 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-10 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ