



NİDAPARK KÜÇÜKYALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-136

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

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 Maltepe İlçesi	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	16

4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	19
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	20
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	20
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..	20
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	21
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	21
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	21
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	21
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	25
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	25
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	25
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	25
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	25
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	26
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
5.1.	Pazar Yaklaşımı	26
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	26
5.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
6.1.	Değerleme Yöntemleri	27
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	27
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	28
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	29
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	34

6.4.	Maliyet Yöntemi.....	35
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	35
6.5.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi.....	36
6.5.1.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti.....	36
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	37
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	37
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	37
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	37
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	38
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	38
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	38
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş5.....	38
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	38
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.....	39
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.....	39
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.....	39
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.....	39
9.	SONUÇ.....	40
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
9.2.	Nihai Değer Takdiri.....	41
EKLER		41

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	28.12.2023 / EMLKKNT-2023-136
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	21.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parselde Nidapark Küçükyalı Projesidir.
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parsel.
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel 'Ticaret + Konut Alanı' lejanlı, TAKS:0.25, Emsal:1,80 ve YENÇOK sırasıyla: 91m-119m, 88m-118m, 86m-115m yapılaşma haklarına sahiptir. Detayı 4.4 numaralı başlıkta verilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	9.448.894.872,52-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	11.338.673.847,03-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	21.750.801.390,44-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	9.135.336.583,99-TL
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	8.077.978.800,00-TL
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	383.373.142,50 -TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

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

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

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

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 28.12.2023 tarihli, 136 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 21.10.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3. Raporun Kapsamı

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

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN UNVANI	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 yayımlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

**Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazetede yayımlanarak 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, Maltepe İlçesi, Çınar Mahallesi, 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parsel numaralı rapora konu taşınmazların ve parsel üzerinde geliştirilen projenin günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

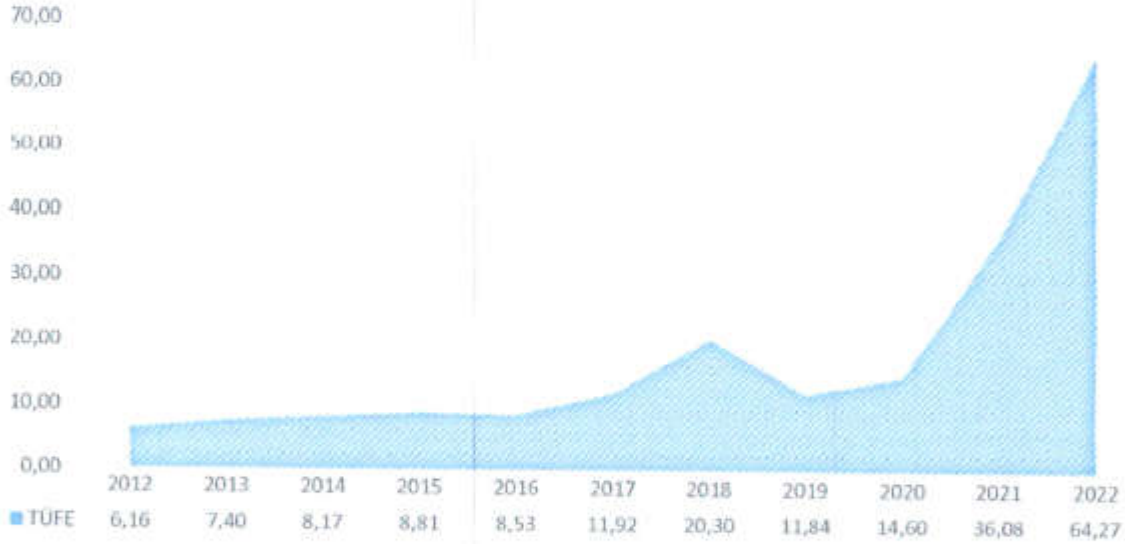
Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

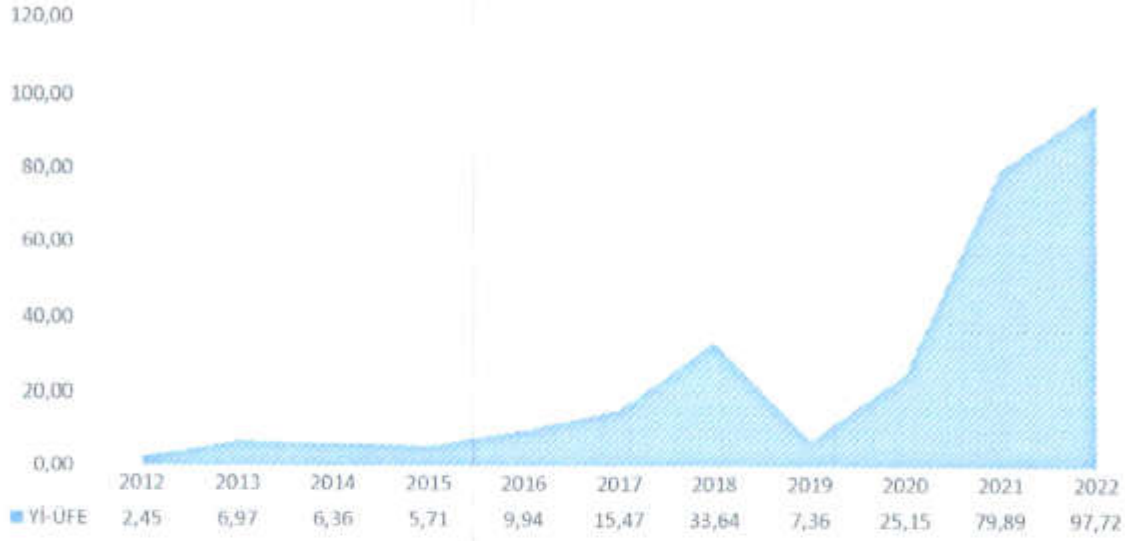
TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.

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



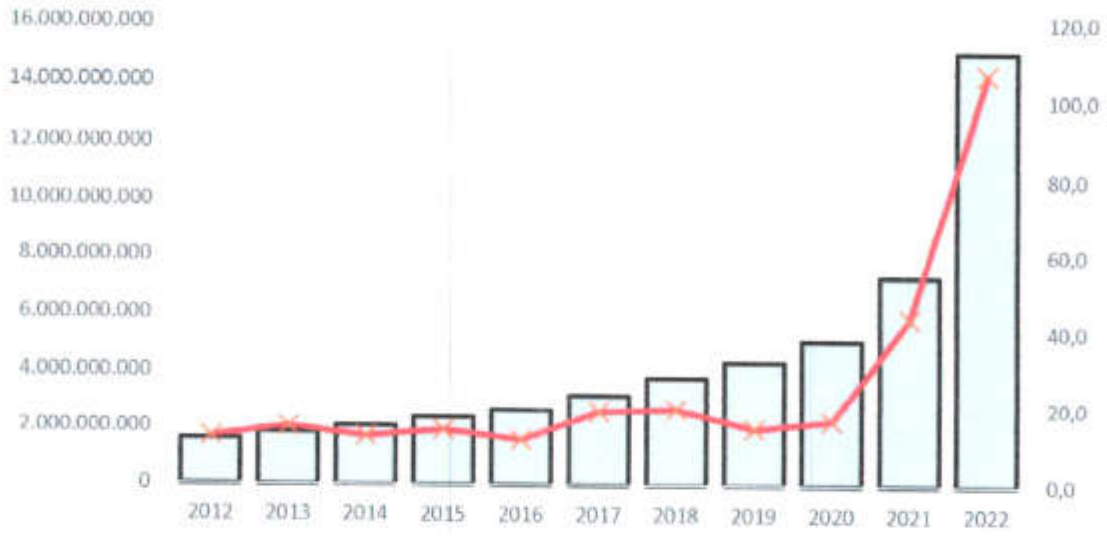
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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%

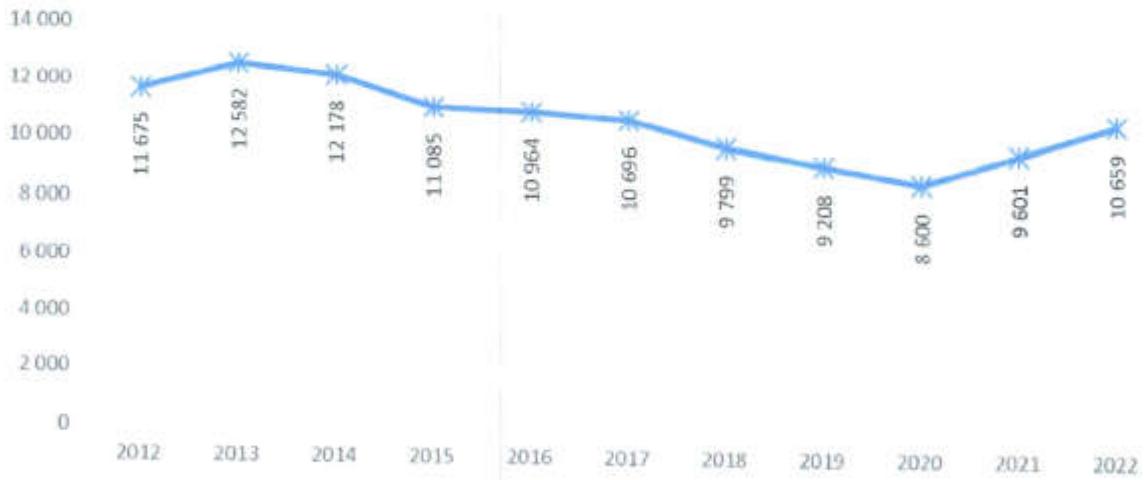
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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.



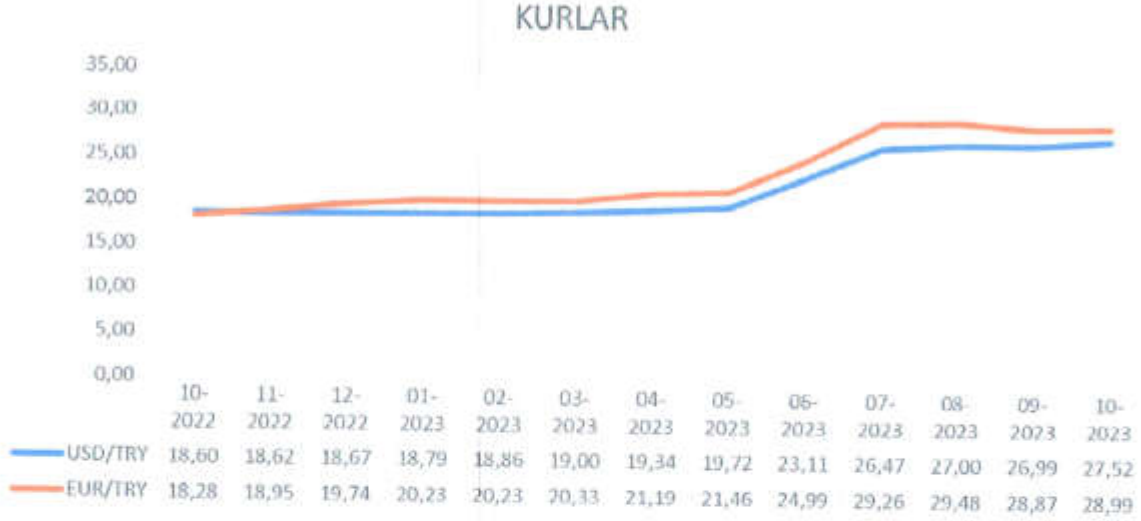
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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

KİŞİ BAŞINA GSYH



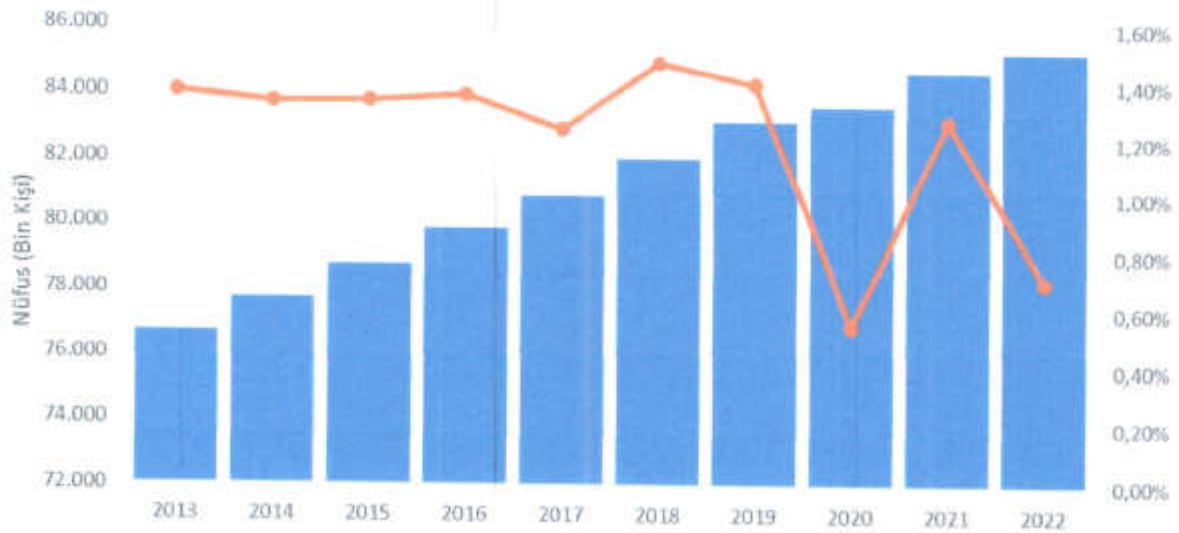
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

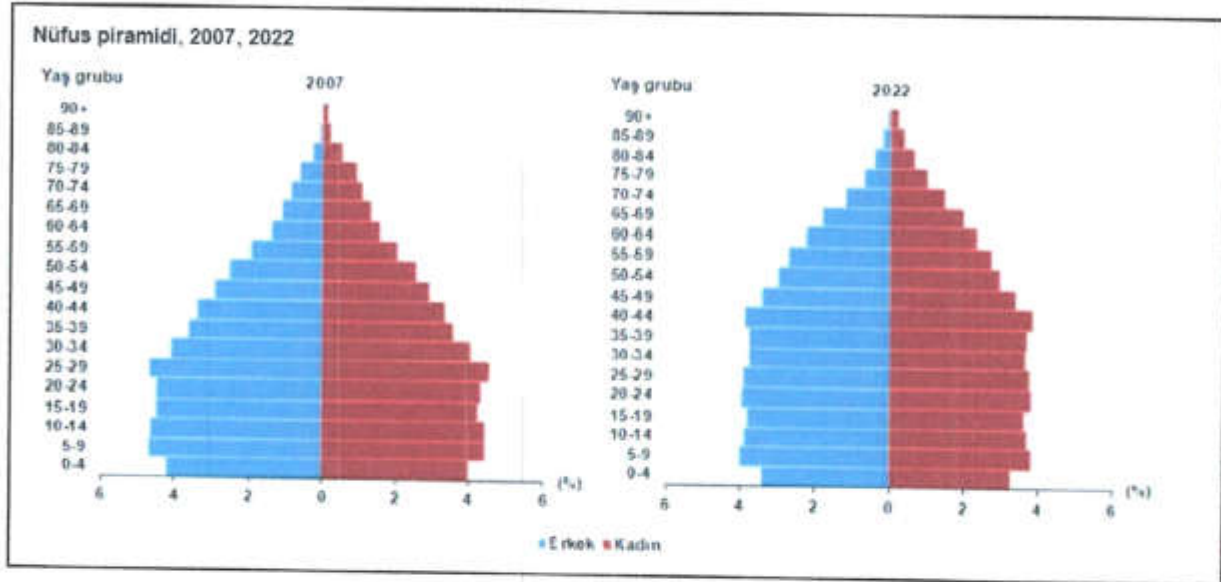


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



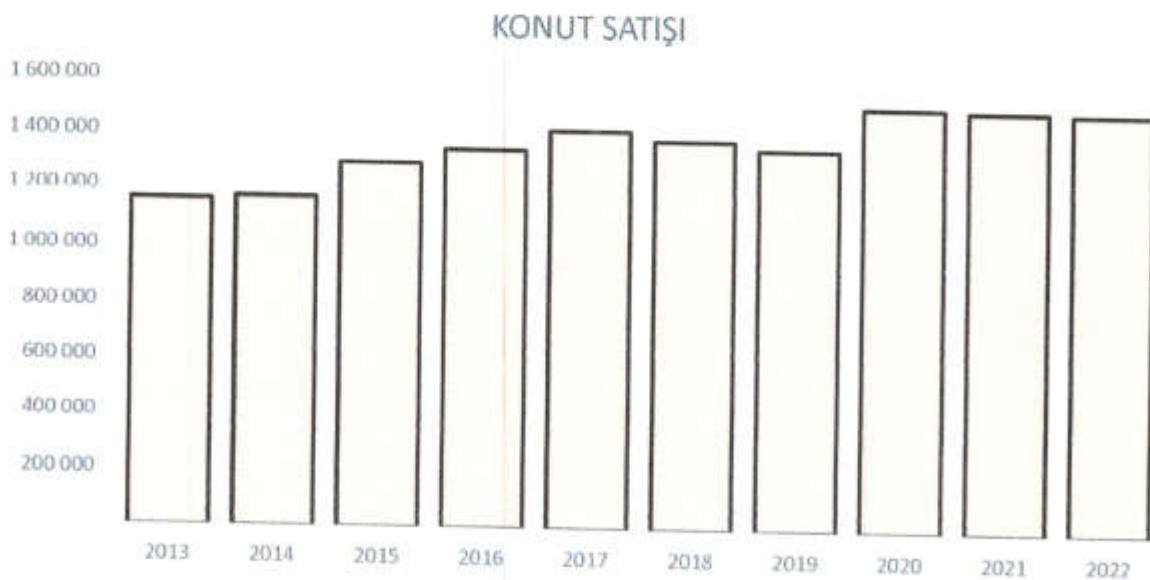
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



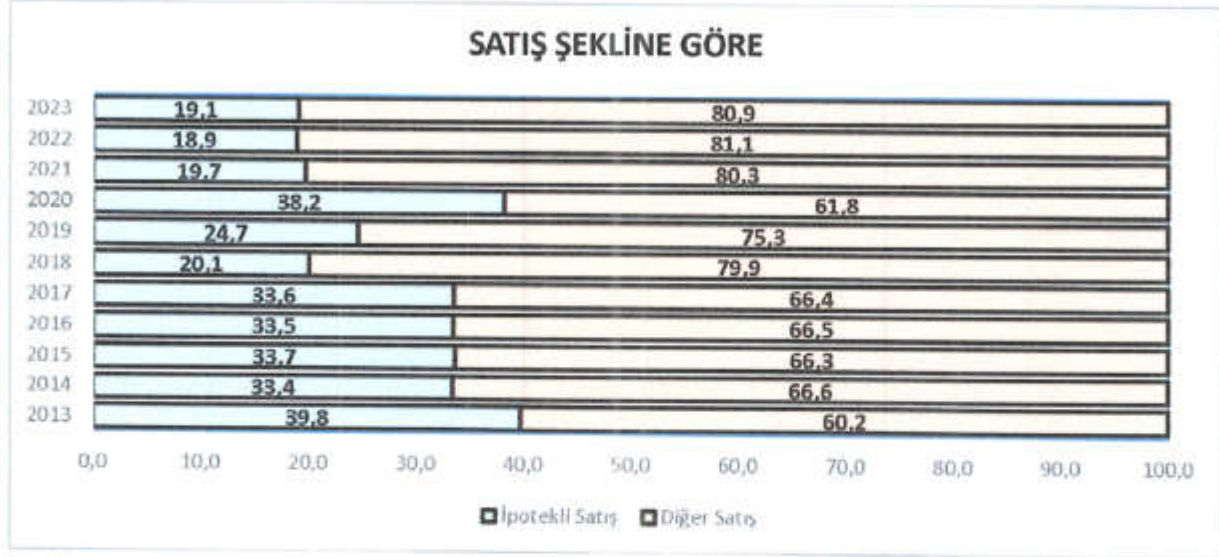
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

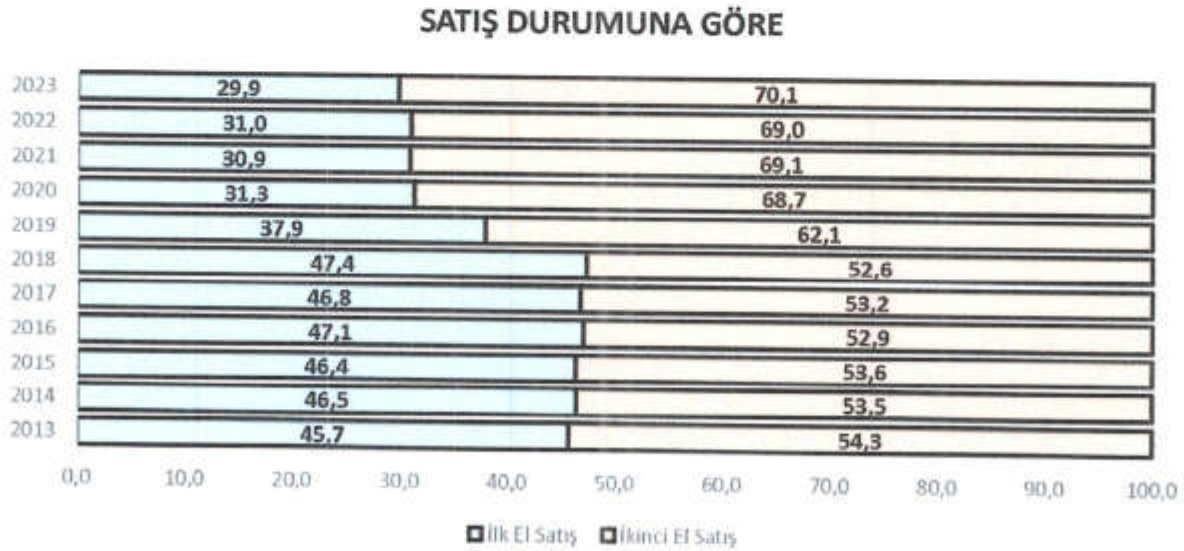
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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



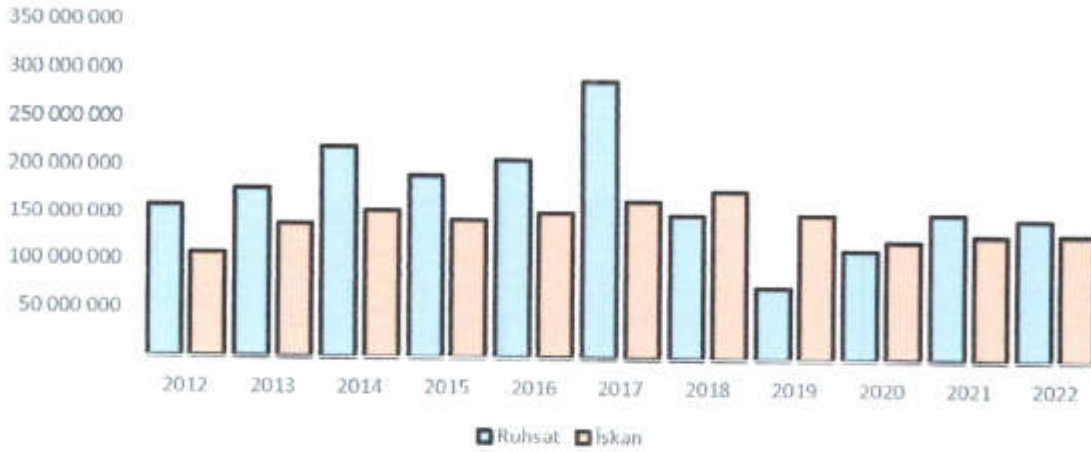
Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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

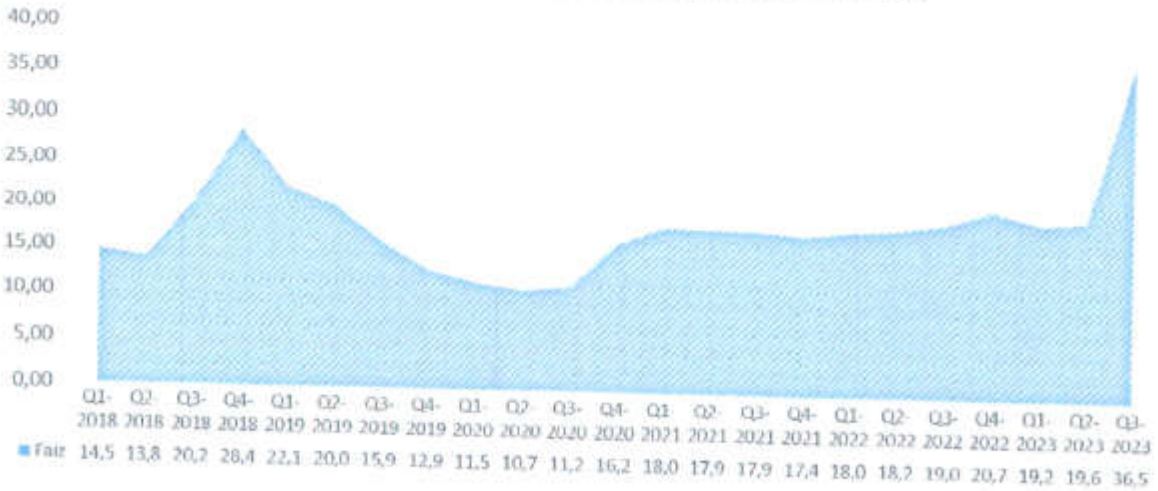
Ruhsat ve İskan Belgesi (m²)



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.

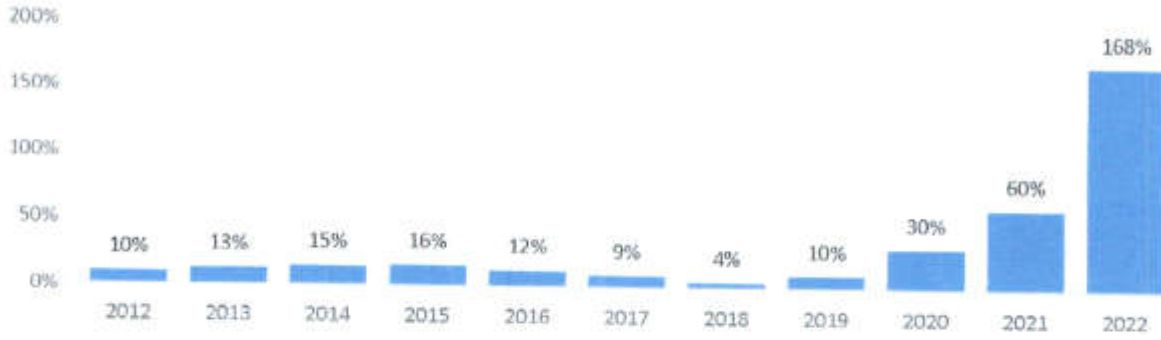
KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI (TL ÜZERİNDEN)



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 Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih

Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazi boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

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

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40,5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16,1 °C olarak kaydedilmiştir.

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

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

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, lpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

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

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

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

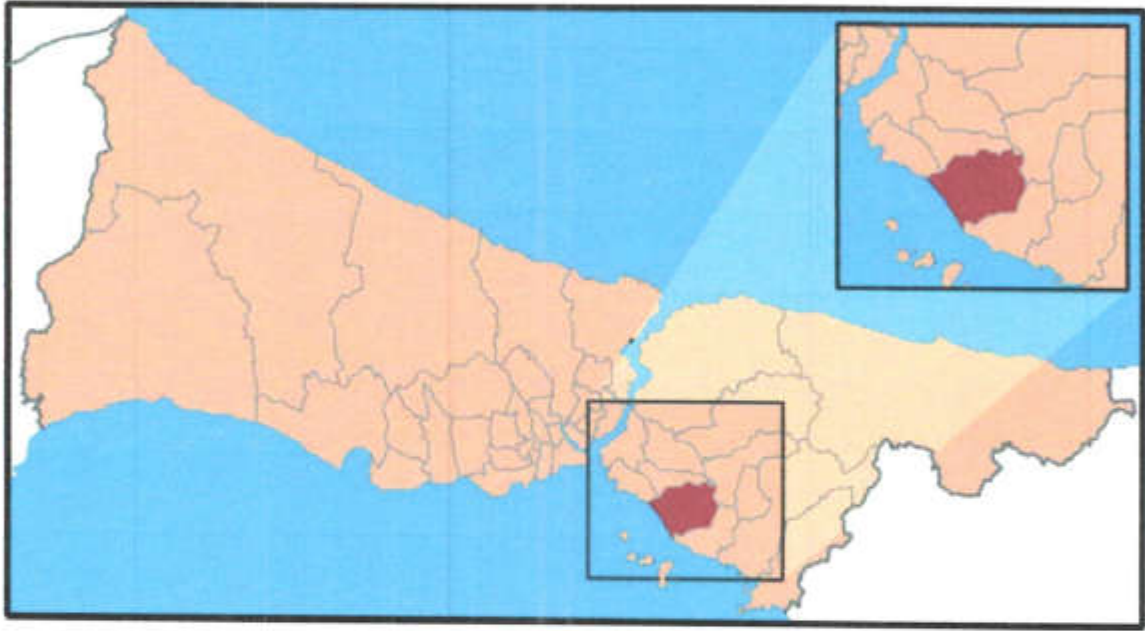
Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler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

Maltepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçesidir. Kadıköy, Kartal, Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un dokuzuncu, Anadolu Yakası'nın dördüncü büyük ilçesi konumundadır.



Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul ilinin Marmara Denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşu olan Maltepe İlçesi'nin, Marmara Denizi'ne yaklaşık 7 km kıyısı vardır. Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 440 m'ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülüdür, oldukça da verimlidir. İlçenin baktığında bir takım tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülmüştür. En yüksek dağı Kayış Dağı'dır.

Maltepe bölgesinde ulaşım demiryolu ve kara yolu ile yapılmaktadır. Demiryolu Maltepe'nin E-5 Karayolu altında kalan eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergahtır. Karayolu ise (Ankara Asfaltı) Maltepe'yi üçe ayırmaktadır. Bu yol Maltepe'yi Anadolu'ya yan yollar ise komşu ilçelere bağlar. İkinci önemli kara yolu ise Bağdat Caddesi olup Bostancı ile Pendik arasındaki güzergâhı oluşturmaktadır. PTT hizmet birimlerinin sayısı 10'dur.

Maltepe'nin nüfusu 2019 TÜİK verilerine göre 513.316'dır. Yerleşim düzeni ise iki ana grupta toplanabilir. E-5 kara yolu altı olup 19/1, 19/2, 32/1, 32/2, 32/3 ile 32 ve 21 nolu paftaları kapsayan alanlar

sanayi bölgesi olup, bu bölgeler ise E-5 kara yolunun güneyindeki Kır Deresi ile Dragos Deresi Bağdat Caddesi'nin kuzeyindeki Tugay Yolu güzergahıdır. Yerleşim birimi olarak Maltepe 18 mahalleye ayrılmıştır.

Maltepe'de 7 adet üniversite, 43 adet ilköğretim okulu, 4 meslek lisesi 4 adet lise 3 Anadolu lisesi 1 anadolu teknik ile 2 Halk Eğitim Merkezi vardır. Ayrıca 17 özel okul da bulunmaktadır. Küçükyalı'da ise kız ve erkek çocuklarının barındırılıp eğitildiği Küçükyalı Yetiştirme Yurdu mevcuttur. 1998 yılında Maltepe'de Maltepe Üniversitesi kurulmuş ve öğretime başlamıştır. Marmara Üniversitesi Nöroloji ve Gastroentoloji Enstitüsü Başbüyük mahallesinde 1995 yılında faaliyete geçmiştir. Bu mevkide Marmara Üniversitesi'nin Tıp Fakültesi binaları da açılmıştır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Çınar Mahallesi 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parsel sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım tarifi: Bağdat Caddesinde kuzeybatı istikamette ilerlerken sağa Kadir Has Caddesine dönülür. Kadir Has Caddesi üzerinde yaklaşık 800 m ilerledikten sonra sol kolda bulunan 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 parsel, 16772 ada 3 parsel ulaşılır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiş merkezi bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikte site içerisinde çok katlı ve villa tarzı yapılar ile hastane, park, okul gibi yapılar mevcuttur. Bölge İstanbul kentinin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazlara yakın mesafede Hilltown AVM,

Maltepe Fen Lisesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla kolayca sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

16771 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Çınar
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	16771
Parsel No	1
Yüzölçümü	17.368,83 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	30 Katlı A1,28 Katlı A2,26 Katlı A3,33 Katlı A4,1 Katlı A5 Ve 5 Katlı Kafeterya Bloklu Betonarme Binalar ve Arsası
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	1/1

16772 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Çınar
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	16772
Parsel No	1
Yüzölçümü	34.985,90 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa,29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar.
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	1/1

16773 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Çınar
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	16773
Parsel No	2
Yüzölçümü	14.961,76 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa,22 Katlı C 1blok,31 Katlı C2 Blok,5 Katlı C4 Blok,6 Ckatlı C5 Blok,1 Katlı C6 Blok,1 Katlı C7 Blok
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	1/1

16772 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Çınar
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	16772
Parsel No	2
Yüzölçümü	3.535,09 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Dini Tesis Alanı
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	1/1

16772 ADA 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Maltepe
Mahallesi	Çınar
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	16772
Parsel No	3
Yüzölçümü	5.776,96 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	İlk Öğretim Tesisi
Malik	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	1/1

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

16771 ada 1 parsel üzerinde;

-Beyan Yönetim Planı : 22/10/2020 (T: 26/10/2020, Y: 31072)

-BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 29/01/2021, Y: 2873)

-Beyan Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İl Maltepe İlçesi Küçükalyalı ve Başibüyük Mahalleler 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller le tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264 (T: 01/04/2021, Y: 10683)

16772 ada 1 parsel üzerinde;

-Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T: 22/08/2016, Y: 21157)

-Beyan Diğer (Konusu: 02.01.2018 tarihli İstanbul İl Maltepe İlçesi Küçükalyalı ve Başibüyük Mahalleler 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 2 ve 3 parseller, 16773 ada 1 parsel, 16773 ada 3 parsel 16773 ada 4 parseller le tescil dışı alanlara ilişkin (eski 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, plan notlarının A. Genel Hükümler başlıklı 8. Maddesi Uyarınca 16771 ada 1 parselde kullanılmamış olan 1865 m2 emsale esas inşaat alanı 16772 ada 1 nolu parselde transfer edilmiştir.) Tarih: 01.04.2021 Sayı: E.1381264 (T: 01/04/2021, Y: 10683)

-Beyan Yönetim Planı : 14/07/2023 (T: 25/07/2023, Y: 26475)

-BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 10/10/2023, Y: 36503)

16773 ada 2 parsel üzerinde;

-Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T: 06/06/2016, Y: 15257)

-Beyan Yönetim Planı : 14/07/2023 (T: 25/07/2023, Y: 26512)

-BeyanKM ne Çevrilmiştir. (T: 10/10/2023, Y: 36505)

Konu taşınmazlar ile ilgili Maltepe Belediyesi ve Web Tapu portalında yapılan incelemeler ile kurumunuzca tarafımıza ibraz edilen belgeler üzerinde yapılan incelemeler doğrultusunda takyidat bilgileri girilmiştir.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; 26.02.2007 tarihli 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı.

Değerleme konusu 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel "Konut + Ticaret Alanı" lejantlı, TAKS: 0,25, Emsal:1,80 ve YENÇOK sırasıyla: 91m-119m, 88m-118m, 86m-115m yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

16771 ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 17.368,83 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formdan olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı A1, A2, A3, KAFETERYA, A04, A05 olmak üzere 6 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

16772 ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 34.985,90 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11, B12, B13, B14, B15 olmak üzere 15 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

16773 ada 2 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 14.961,76 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası hafif eğimlidir. Parsel üzerinde kayıtlı C01, C02, C03, C04, C05, C06 olmak üzere 6 adet blok ruhsatı bulunmaktadır. Parselin yola cephesi bulunmaktadır.

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

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

Değerleme tarihinde konu taşınmaz üzerinde Nidapark Küçükalya Projesi ismi ile proje kapsamında inşai faaliyetleri devam etmektedir ve inşaat seviyesi %72,79 olarak belirlenmiştir.

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

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

Değerleme konusu 16771 ada 1 parselin Kafeterya bloğunda 1 numaralı bağımsız bölümün hukuki durumunda 29.01.2021 tarih ve 2873 sayılı Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi ile değişiklik bulunmaktadır.

Değerleme konusu 16772 ada 1 parselin konu müşterek bağımsız bölümlerinde hukuki durumunda 10.10.2023 tarih ve 36503 sayılı Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi ile değişiklik bulunmaktadır, 25.07.2023 tarih ve 26475 sayılı kat irtifakı tesisi edinme sebebi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu 16773 ada 2 parselin konu müşterek bağımsız bölümlerinde hukuki durumunda 10.10.2023 tarih ve 36503 sayılı Kat Mülkiyetine çevrilmiştir ibaresi ile değişiklik bulunmaktadır.

*** Değerleme konusu 16773 ada 2 parselin konu müşterek bağımsız bölümlerinde tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesinde mülkiyetinin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu ancak bila tarih ve sayılı olduğu görülmektedir. Bu sebeple son 3 yıl içerisinde mülkiyet durumunda bir değişiklik olup olmadığı bilinmemektedir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme tarihinde taşınmazlar üzerinde yapılmış sözleşme üzerinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngörüldüğü 3.635.715.000,00 TL+KDV (ÜçmilyaraltıyüzotuzbeşmilyonyediüyüzonbeşbinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %42 (YüzdeKırkiki) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.527.000.300,00TL+KDV (BirmilyarbeşyüzirmiyedimilyonüçyüzbinTürkLirası)* nı, bu sözleşme* de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %58 (YüzdeEllisekiz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)* de 2.108.714.700,00 TL + KDV (İkimilyaryüzsekiymilyonyediüyüzondörtbinyediüyüzTürkLirası)* dır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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

Konu taşınmazlar ile ilgili Maltepe Belediyesi ve Web Tapu portalında yapılan incelemeler ile kurumunuzca tarafımıza ibraz edilen belgeler üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki evraklara ulaşılmış ve gerekli inceleme sağlanmıştır.

YENİ YAPI RUHSATLARI										
Sıra No	Genel Bilgiler						İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
	Ruhsat Türü	Tarih	Belge No	Ada	Parsel	Blok	Toplam	Toplam		
1	Yeni yapı	8.06.2020	2020 2-23	16771	1	A05	36,00	1	1	II B
2	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-11	16771	1	A01	23.614,21	116	30	V/A
3	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-11	16771	1	A02	18.860,83	94	28	V/A
4	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-11	16771	1	A03	17.564,51	86	26	V/A
5	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-11	16771	1	A04	44.303,09	168	35	V/A
6	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-11	16771	1	Kafeterya	50.033,07	1	5	III/B
7	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B01	21.309,90	106	27	V/A
8	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B02	16.993,11	86	25	V/A
9	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B03	14.291,11	74	22	V/A
10	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B04	12.405,65	62	19	IV/C
11	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B05	24.997,28	212	28	V/A
12	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B06	54.479,52	15	4	III/B
13	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B07	1.076,20	2	5	III/B
14	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B08	1.270,34	6	4	III/B
15	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B09	72.346,60	16	10	III/B
16	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B10	66.143,08	237	48	V/A
17	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-13	16772	1	B11	66.576,36	237	48	V/A
18	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-12	16773	2	C01	17.941,13	133	22	V/A
19	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-12	16773	2	C02	24.791,64	207	31	V/A
20	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-12	16773	2	C03	44.021,02	160	34	V/A
21	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-12	16773	2	C04	55.427,75	5	6	III/B
22	Yeni yapı	29.12.2016	2016/12-12	16773	2	C05	1.076,20	2	7	III/B
23	Yeni yapı	30.01.2023	2023 1-49	16772	1	B12	8,16	1	1	II B
24	Yeni yapı	30.01.2023	2023 1-49	16772	1	B13	8,16	1	1	II B
25	Yeni yapı	30.01.2023	2023 1-49	16772	1	B14	9,60	1	1	II B
26	Yeni yapı	30.01.2023	2023 1-49	16772	1	B15	9,60	1	1	II B
27	Yeni yapı	30.01.2023	2023 1-48	16773	2	C06	8,16	1	1	II B
28	Yeni yapı	30.01.2023	2023 1-48	16773	2	C07	8,16	1	1	II B
TOPLAM							649.610,44	2.032,00		

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI										
Sıra No	Genel Bilgiler						İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
	Ruhsat Türü	Tarih	Belge No	Ada	Parsel	Blok	Toplam	Toplam		
1	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/117806208	16772	1	B05	25.809,00	263	30	V/A
2	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/111784088	16772	1	B06	56.935,45	46	6	IV/A
3	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/148506397	16772	1	B07	1.092,06	3	5	IV/A
4	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/102296951	16772	1	B08	2.437,18	17	6	IV/A
5	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/142441153	16773	2	C01	18.677,53	133	22	V/A
6	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/143020071	16773	2	C02	25.898,87	207	31	V/A
7	İsim değişikliği	19.01.2021	2021/126132596	16773	2	C05	1.092,06	3	6	IV/A
TOPLAM							131.942,15	672,00		

İSKAN RUHSATLARI										
Sıra No	Genel Bilgiler						İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
	Ruhsat Türü	Tarih	Belge No	Ada	Parsel	Blok	Toplam	Toplam		
9	Yapı kullanma	3.08.2021	2021/3-49	16773	2	C01	19.330,86	139	22	V/A
10	Yapı kullanma	3.08.2021	2021/3-50	16773	2	C02	27.263,19	217	31	V/A
11	Yapı kullanma	18.11.2020	2020/5-5	16771	1	A1	23.787,12	116	30	V/A
12	Yapı kullanma	18.11.2020	2020/5-6	16771	1	A2	18.999,21	94	28	V/A
13	Yapı kullanma	18.11.2020	2020/5-7	16771	1	A3	17.702,89	86	26	V/A
14	Yapı kullanma	18.11.2020	2020/5-8	16771	1	Kafeterya	50.028,88	1	5	III/B
TOPLAM							157.112,15	653		

KAT İLAVESİ										
Sıra No	Genel Bilgiler						İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
	Ruhsat Türü	Tarih	Belge No	Ada	Parsel	Blok	Toplam	Toplam		
1	Kat ilavesi	9.07.2020	2020/2-46	16772	1	B09	57.320,94	51	10	V/A
2	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B01	22.384,90	111	29	V/A
3	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B02	17.883,40	91	27	V/A
4	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B03	15.199,06	78	24	V/A
5	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B04	13.313,59	66	21	V/A
6	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B05	25.809,00	263	30	V/A
7	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B06	56.935,45	41	6	IV/A
8	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B07	1.092,06	3	5	IV/A
9	Kat ilavesi	25.12.2019	2019/3-40	16772	1	B08	2.437,18	12	6	IV/A
TOPLAM							212.375,58	716,00		

TADİLAT RUHSATLARI										
Sıra No	Genel Bilgiler						İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
	Ruhsat Türü	Tarih	Belge No	Ada	Parsel	Blok	Toplam	Toplam		
1	Tadilat	27.12.2018	2018/5-35	16771	1	A01	23.787,12	116	30	V/A
2	Tadilat	27.12.2018	2018/5-35	16771	1	A02	18.999,21	94	28	V/A
3	Tadilat	27.12.2018	2018/5-35	16771	1	A03	17.702,89	86	26	V/A
4	Tadilat	27.12.2018	2018/5-35	16771	1	A04	41.425,46	164	33	V/A
5	Tadilat	27.12.2018	2018/5-35	16771	1	Kafeterya	50.028,88	1	5	III/B
6	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B01	21.482,81	106	27	V/A
7	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B02	17.131,51	86	25	V/A
8	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B03	14.435,16	74	22	V/A
9	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B04	12.549,69	62	19	IV/C
10	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B05	25.236,27	230	28	V/A
11	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B06	53.846,00	15	4	III/B
12	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B07	1.076,20	2	5	III/B
13	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B08	1.270,34	6	4	III/B
14	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B09	44.676,98	16	7	III/B
15	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B10	51.573,26	189	35	V/A
16	Tadilat	27.12.2018	2018/5-37	16772	1	B11	52.042,96	194	35	V/A
17	Tadilat	27.12.2018	2018/5-36	16773	2	C01	18.677,53	133	22	V/A
18	Tadilat	27.12.2018	2018/5-36	16773	2	C02	25.898,87	207	31	V/A
19	Tadilat	27.12.2018	2018/5-36	16773	2	C03	43.263,18	168	33	V/A
20	Tadilat	27.12.2018	2018/5-36	16773	2	C04	48.334,30	5	5	III/D
21	Tadilat	27.12.2018	2018/5-36	16773	2	C05	1.076,20	2	6	III/B
22	Tadilat	8.06.2020	2020/2-22	16771	1	A04	41.840,87	170	33	V/A
23	Tadilat	8.06.2020	2020/2-24	16771	1	Kafeterya	50.028,88	1	5	III/B
24	Tadilat	9.07.2020	2020/2-46	16772	1	B10	57.021,91	254	36	V/A
25	Tadilat	9.07.2020	2020/2-46	16772	1	B11	57.491,61	258	36	V/A
26	Tadilat	25.12.2019	2019/3-39	16773	2	C04	48.302,12	12	5	IV/A
27	Tadilat	25.12.2019	2019/3-39	16773	2	C05	1.092,06	3	6	IV/A
28	Tadilat	20.02.2020	2020/1-27	16772	1	B06	56.935,45	46	6	IV/A
29	Tadilat	20.02.2020	2020/1-26	16772	1	B08	2.437,18	17	6	IV/A
30	Tadilat	24.02.2020	2020/1-30	16772	1	B01	22.384,90	113	29	V/A
31	Tadilat	2.02.2021	2021/1-28	16773	2	C05	1.226,95	10	6	IV/A
32	Tadilat	2.02.2021	2021/1-28	16773	2	C02	27.263,19	217	31	V/A
33	Tadilat	2.02.2021	2021/1-28	16773	2	C01	19.330,86	139	22	V/A
34	Tadilat	2.02.2021	2021/1-29	16772	1	B08	3.307,60	22	6	IV/A
35	Tadilat	2.02.2021	2021/1-29	16772	1	B07	1.234,53	11	5	IV/A
36	Tadilat	2.02.2021	2021/1-29	16772	1	B06	55.545,21	62	6	IV/A
37	Tadilat	2.02.2021	2021/1-29	16772	1	B05	26.139,05	270	30	V/A
38	Tadilat	12.07.2021	2021/3-29	16772	1	B09	66.286,41	57	11	V/A
39	Tadilat	12.07.2021	2021/3-29	16772	1	B10	59.602,28	288	38	V/A
40	Tadilat	12.07.2021	2021/3-29	16772	1	B11	60.267,71	294	38	V/A
TOPLAM							1.242.253,59	4200		

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı, değerlendirme tarihinde, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durumu bulunmamaktadır.

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

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Rapora konu projenin yapı denetim işleri 16771 parsel 1 ada, A1, A2, A3, A04, A05 ve Kafeterya Blokları için Dost Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, 16772 parsel 1 ada, B01, B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B09, B10, B11 Blokları için Rebar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, B12, B13, B14, B15 Blokları için Beyran Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından, 16772 parsel 1 ada, C01, C02, C03, C04, C05, C06 Blokları için Beyran Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Nidapark Küçükyaşı Projesi inşaat faaliyetleri devam etmektedir ve inşaat seviyesi %72,79 olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme işlemi günümüz koşullarında rapora konu parseller için düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alınarak yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmıştır. Bu kriterler belirlenirken projenin inşasının devam ettiği ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan proje inşaat halinde olduğu için enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri 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 değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

Değerleme konusu ana taşınmazların piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Yüzölçümü (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Remax Joker 0 (532) 204 51 50	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 3.200 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	220.000.000	3.200	68.750,00
2	Coldwell Banker Neta Gayrimenkul 0 (532) 409 67 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.656 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı yapılaşma koşullarına sahip arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	175.000.000	1.656	105.676,32
3	Kw Cadde 0 (533) 502 41 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 709 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	80.000.000	709	112.834,97
4	Güney İstanbul Group 0 (533) 682 96 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 1.800 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	232.000.000	1.800	128.888,88

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Remax Joker	Coldwell Banker Neta Gayrimenkul	Kw Cadde	Güney İstanbul Group
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 204 51 50	0 (532) 409 67 64	0 (533) 502 41 14	0 (533) 682 96 25
Satış Fiyatı (TL)	220.000.000,00	175.000.000,00	80.000.000,00	232.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	198.000.000,00	157.500.000,00	72.000.000,00	208.800.000,00
Yüzölçümü (m ²)	3.200,00	1.656,00	709,00	1.800,00
İmar Durumu	TİCARET+KONUT	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Konut
	0,20-0,40	-	-	-
	1,25	1,50	-	0,60
	-	15,5	-	3 Kat
Birim Fiyat (TL/m ²)	61.875,00	95.108,70	101.551,48	116.000,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	20%	15%	20%	15%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Normal	İyi	Normal	Normal
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	-5%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	40%	20%	0%	0%
Toplam Şerefeye	60%	30%	20%	15%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	99.000,00	123.641,30	121.861,78	133.400,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	119.475,77			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



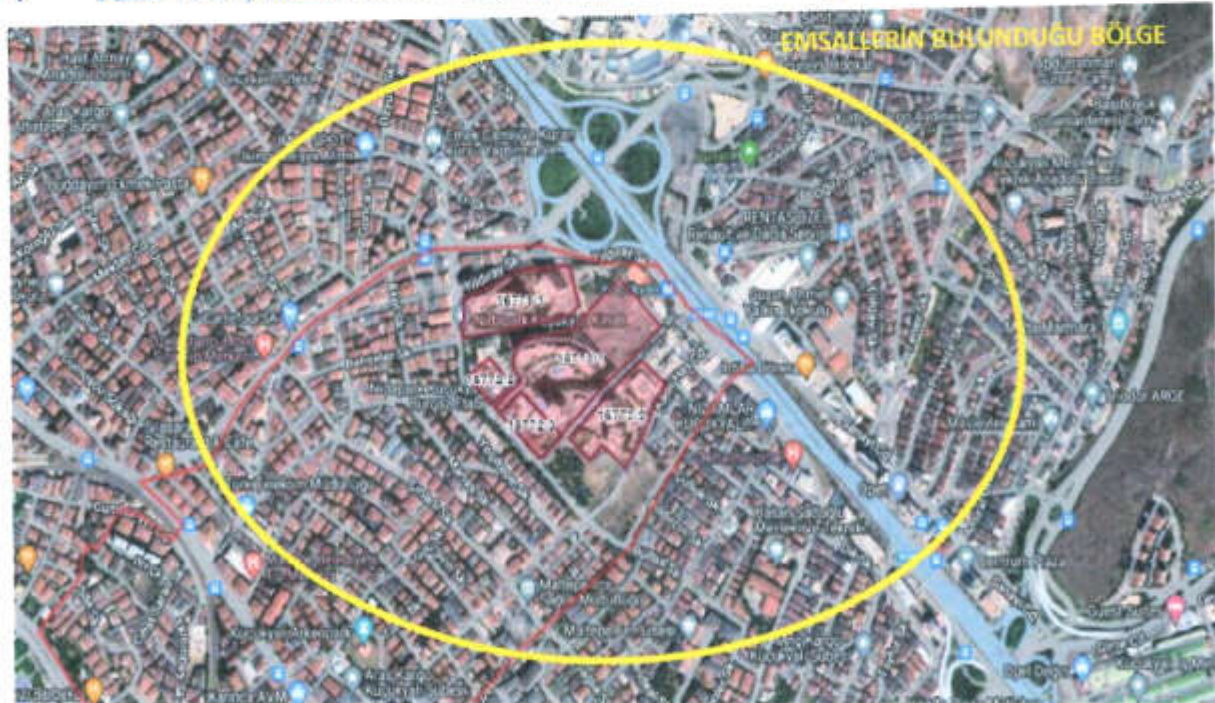
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Nidapark Gayrimenkul Danışmanlık 0 (534) 501 04 34	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan 178,00 m ² brüt alanlı 3+1 konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	15.250.000	178,00	85.674,15
2	E Gayrimenkul 0 (530) 289 80 81	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan 96,00 m ² brüt alanlı 2+1 konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	8.175.000	96,00	85.156,25
3	Yeni Fikir Gayrimenkul 0 (532) 292 10 27	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde bulunan 115,00 m ² brüt alanlı 2+1 konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.870.000	115,00	59.739,13
4	Yeni Fikir Gayrimenkul 0 (532) 100 40 35	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 245,00 m ² brüt alanlı 3+1 konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	15.250.000	245,00	62.244,89
5	Yalı City Yapı 0 (536) 965 03 93	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı 3+1 konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	5.950.000	120,00	49.583,33
6	Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (534) 777 07 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 120,00 m ² brüt alanlı 2+1 konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	6.030.000	120,00	50.416,66

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Site Bilgisi	Nidapark Küçükyaşı	Nidapark Küçükyaşı	Nidapark Küçükyaşı	Park Residence	-	Rosa Deluxe
Tip	3+1	2+1	2+1	3+1	3+1	2+1
İlan Veren Kurum Kişi	Nidapark Gayrimenkul	E Gayrimenkul	Yeni Fikir Gayrimenkul	Yeni Fikir Gayrimenkul	Yalı City Yapı	Wen Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (534) 501 04 34	0 (530) 289 80 81	0 (532) 292 10 27	0 (532) 100 40 35	0 (536) 965 03 93	0 (534) 777 07 14
Satış Fiyatı (TL)	15.250.000,00	8.175.000,00	6.870.000,00	15.250.000,00	5.950.000,00	6.050.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	12.962.500,00	6.948.750,00	6.183.000,00	13.725.000,00	5.355.000,00	5.445.000,00
Brüt Alan (m ²)	178,00	96,00	115,00	245,00	120,00	120,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	72.823,03	72.382,81	53.765,22	56.020,41	44.625,00	45.375,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	İyi	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	20,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Bahçe Katı	15. Kat	Ara Kat	Dublex	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	-10,00%	-5,00%	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	0	0	0	0	0	0
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%	20,00%	20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	65.540,73	68.763,67	53.765,22	50.418,37	53.550,00	54.450,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	57.748,00					

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydü Görüntüsü**



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Satroğlu Gayrimenkul 0 (532) 252 04 04	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 265,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.500.000 TL'den satılıktır.	25.000.000	265,00	94.339,62
2	Sahibinden 0 (544) 470 40 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 682,50 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak 65.000.000 TL'den satılıktır.	6.200.000	80,00	77.500,09
3	Ayd Grup Gayrimenkul 0 (530) 923 31 44	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 122,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak 9.500.000 TL'den satılıktır.	3.500.000	50,00	70.000,00
4	Max Seos Ticari Gayrimenkul 0 (532) 469 79 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak 25.000.000 TL'den satılıktır.	25.000.000	268,00	93.283,58
5	Grup Emlak 0 (541) 277 53 53	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 118,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak 10.200.000 TL'den satılıktır.	11.500.000	170,00	67.647,05
6	Kavaloğlu Gayrimenkul Dap Royal Temsilcisi 0 (530) 265 50 70	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 118,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlıklı olarak 10.200.000 TL'den satılıktır.	11.250.000	145,00	77.586,20

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Proje-Konum Bilgisi	Gold Plaza	İdealist Rezidans	Aydoğdu İş Merkezi	Gold Plaza	Aydoğdu İş Merkezi	Dup Royal
Tip	1+0	2+1	1+1	1+0	4+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	Satroğlu Gayrimenkul	Sahibinden	Ayd Grup Gayrimenkul	Max Seos Ticari Gayrimenkul	Grup Emlak	Kavaloğlu Gayrimenkul
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 252 04 04	0 (544) 470 40 19	0 (530) 923 31 44	0 (532) 469 79 25	0 (541) 277 53 53	0 (530) 265 50 70
Satış Fiyatı (TL)	25.000.000,00	6.200.000,00	3.500.000,00	25.000.000,00	11.500.000,00	11.250.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	21.250.000,00	5.270.000,00	2.975.000,00	21.250.000,00	9.775.000,00	9.562.500,00
Brüt Alan (m ²)	265,00	80,00	50,00	268,00	170,00	145,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	80.188,68	65.875,00	59.500,00	79.291,04	57.500,00	65.948,28
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	İyi	Benzer	İyi
Konum Şerefiyesi	-20,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Bahçe Katı	Ara Kat	Ara Kat	Dubleks	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Bina Yaşı	5-10	1-4	5-10	5-10	1-4	5-10
Bina Yaşı Şerefiyesi	10,00%	5,00%	10,00%	10,00%	5,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-5,00%	10,00%	0,00%	15,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	72.169,81	62.581,25	65.450,00	79.291,04	66.125,00	65.948,28
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	68.594,23					

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu

Emsal No	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Asos Emlak Ofisi 0 (536) 371 39 39	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 35,00 m ² brüt alanlı dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	4.500.000	35,00	128.571,42
2	Dialog Castle Home Maltepe 0 (532) 100 40 35	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 682,50 m ² brüt alanlı dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	65.000.000	682,50	95.238,09
3	Coldwell Banker Smiles 0 (534) 822 52 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 122,00 m ² brüt alanlı dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	9.500.000	122,00	77.868,85
4	Ayd Grup Gayrimenkul 0 (532) 452 13 91	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000.000	160,00	156.250,00
5	Uğur Gayrimenkul 0 (542) 581 79 88	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 118,00 m ² brüt alanlı dükkanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	10.200.000	118,00	86.440,67

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ahi Evran Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı No:127 Kat:175 TİCARET SİCİSİ NO:275157
İSTANBUL
İSKUDAR V.D. 024 102 78 10

bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki konut + ticaret lejantlı parsellerin ortalama birim değerinin 100.000-130.000 TL/m² arasında, konut nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin 50.000-65.000 TL/m² arasında, dükkân nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin 105.000-140.000 TL/m² arasında, ofis nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin 60.000-80.000 TL/m² arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri 9.448.894.872,52-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre taşınmazların genel inşaat seviyesinin %72,79 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel ve 16773 ada 2 parselin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 632.996,85 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 2B, 3B, 4A ve 5A'dır. 3B yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 2B yapı sınıfı için 3.800 TL/m², 3B yapı sınıfı için 9.000 TL/m², 4A yapı sınıfı için 10.200 TL/m² 5A yapı sınıfı için 13.800 TL/m²'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin kafeterya bloğu için 9.000 TL/m², diğer bloklar için 14.000-15.000 TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%72,79) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 8.077.978.800,00 TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 1.370.916.072,52 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 9.448.894.872,52 TL olarak belirlenmiştir. İndirgenmiş nakit akış tablosunda hasılat payı %42 olarak kabul edilmiştir.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel ve 16773 ada 2 parsel üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %0, ikinci yıl %50, üçüncü yıl %50 olarak satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 60.000 TL/m², dükkanlar için 141.000 TL/m² ve ofisler için 70.750 TL/m² olarak belirlenmiştir. İlk yıl %45, ikinci yıl %35 ve üçüncü yıl %30, birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **21.750.801.390,44 TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

E(R_t): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

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

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %41,28 olduğu** tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **21.750.801.390,44 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **9.135.336.583,99 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **8.221.802.925,59 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %25-%30 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin inşasına devam ediliyor olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda arsa değeri 8.077.978.800,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 9.448.894.872,52 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 21.750.801.390,44 TL, Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer 9.135.336.583,99 TL olduğu tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde rapor içerisinde bilgileri verilen projenin inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi, "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." bendi gereği konu taşınmazların arsa olarak, (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gereklidir. Fakat, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış

olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." gereği kat mülkiyetine geçmiş taşınmazların bina olarak, kat irtifaklı taşınmazların ise proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine 16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel, 16772 ada 1 parsel ve 16772 ada 3 parsel sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje 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 değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

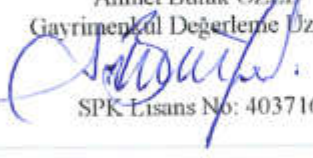
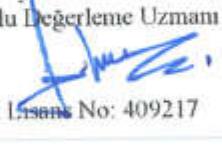
9.2. Nihai Değer Takdiri

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

	DEĞER
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	9.448.894.872,52-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	11.338.673.847,03-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	21.750.801.390,44-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hisse Değeri	9.135.336.583,99-TL
Projenin Mevcut Durumuyla EKGYO Hisse Değeri	8.077.978.800,00-TL
Kat Mülkiyetine Geçen Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri	383.373.142,50 -TL

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 27.12.2023: 1 USD = 29.4344 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-8 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-9 SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-10 TAHSİS ALAN LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-11 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-12 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-13 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ