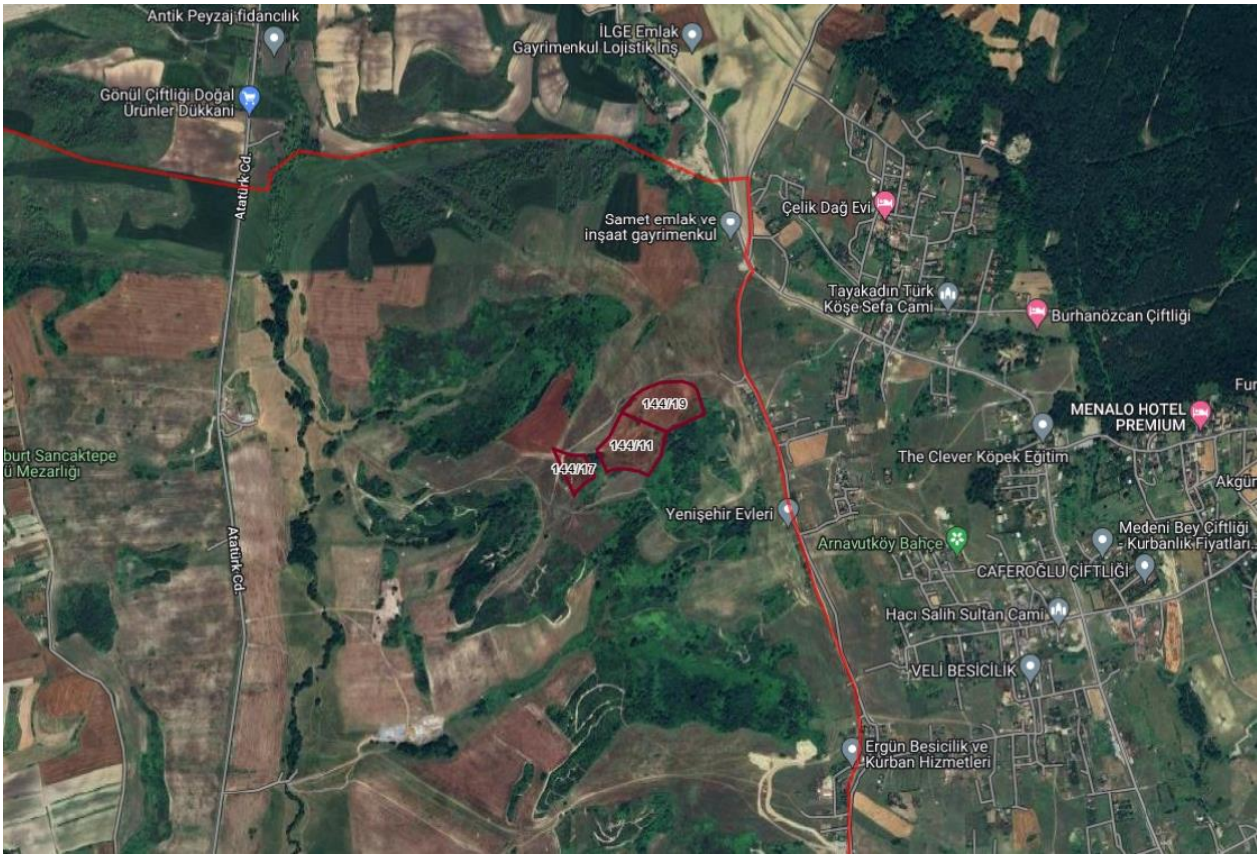
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ 2. ETAP 4.KISIM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AHMET BURAK ÖZEL

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET BURAK ÖZEL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 22/12/2023 13:04

Ocak 2023-066
Aralık, 2023

Ilyas Önder

Bu belge ********** kimlik numarali Ilyas Önder tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 22/12/2023 13:18

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Arnavutköy İlçesi 15

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER 16

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri 16

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Acar Değerleme

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri 17

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş..... 17

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları 17

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri 17

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 . 18

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi…… 18

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler….. 18

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler..... 18

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler…. ..... …..18

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi..... 18

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 20

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler..... 20

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler 20

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 20

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı..... 20

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 20

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 21

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... 21

5.1. Pazar Yaklaşımı 21

5.2. Gelir Yaklaşımı..... 21

5.3. Maliyet Yaklaşımı 22

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... 22

6.1. Değerleme Yöntemleri 22

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni…… 22

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi 23

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller..... 23

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Acar Değerleme

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 28
6.4. Maliyet Yöntemi 28
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç 29
6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi 29
6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti 29
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER 31
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri 31
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 31
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 31
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi 31
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 31
8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32
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 32
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 32
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 32
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 33
9. SONUÇ 33
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33
9.2. Nihai Değer Takdiri 33
EKLER 34

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Rapor Tarihi ve Numarası	20.12.2023 / EMLKKNT-2023-066
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	12.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy mahallesi, 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy mahallesi 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parselleridir.
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar "Ticaret+Konut Alanı" KAKS:0,75 ve Hmax:Z+4 yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**576.800.076,35-TL**
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**692.160.091,62-TL**
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	**2.639.420.784,55-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 değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerin 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 değerleme 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 edeceklere, 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 değerin 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerleme 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 değerleme 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 değerin 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
  Bu raporu veya kopyasını bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
  Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme 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, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanın 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 değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 20.12.2023 tarihli, 066 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 12.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi , 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsel numaralı taşınmazların değerleme 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 değerleme 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 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 tanzim edilmiştir

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsel numaralı taşınmazların değerleme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi, 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parselleri üzerinde geliştirilen Dursunköy 2. Etap 4. Kısım Projesinin ve günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerleme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

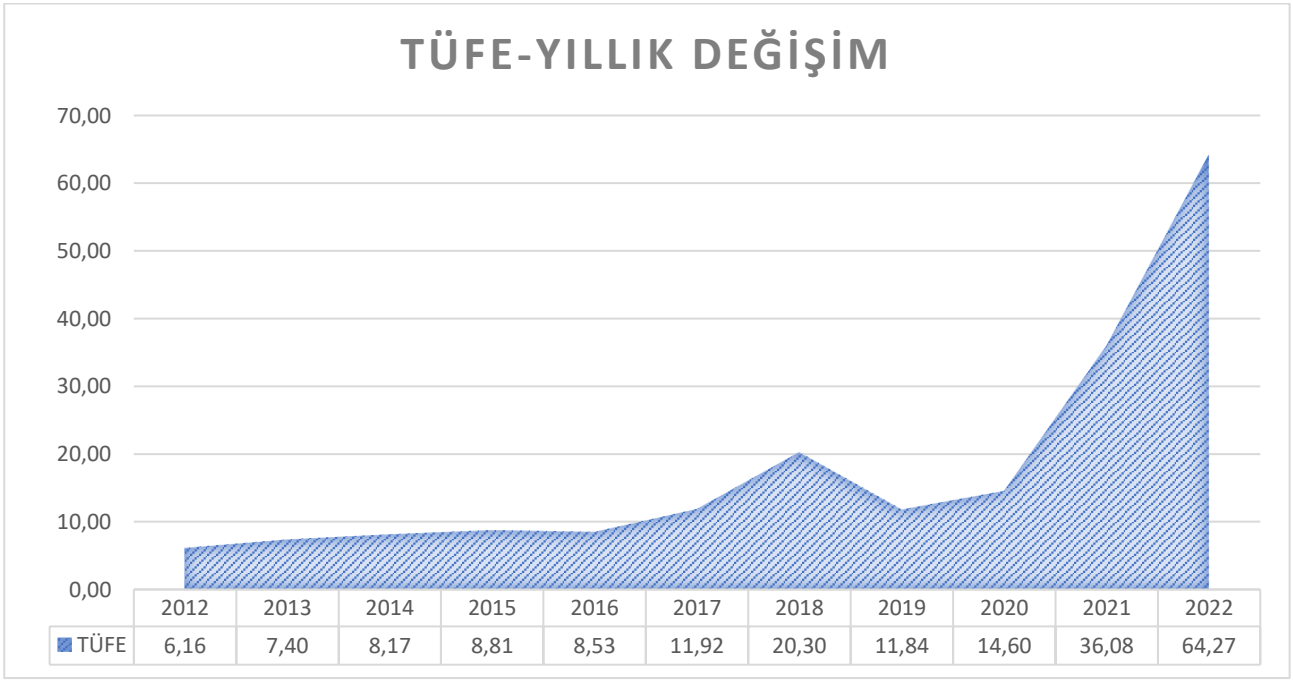
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

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

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

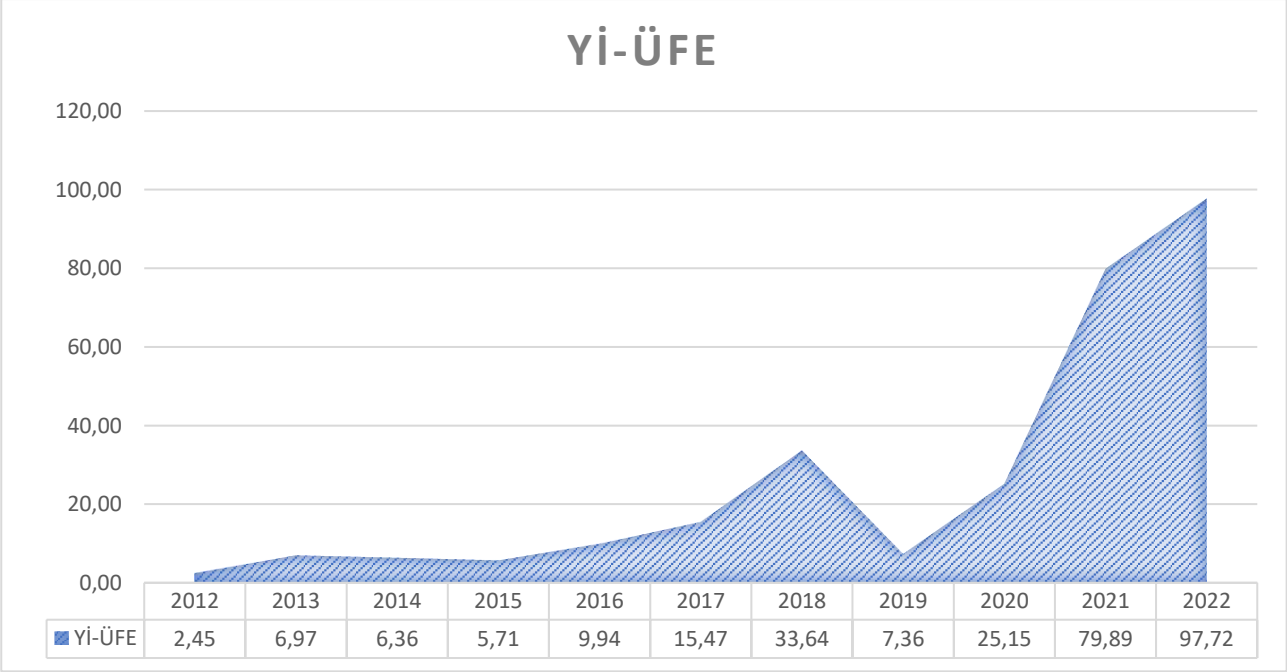
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
TÜFE	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



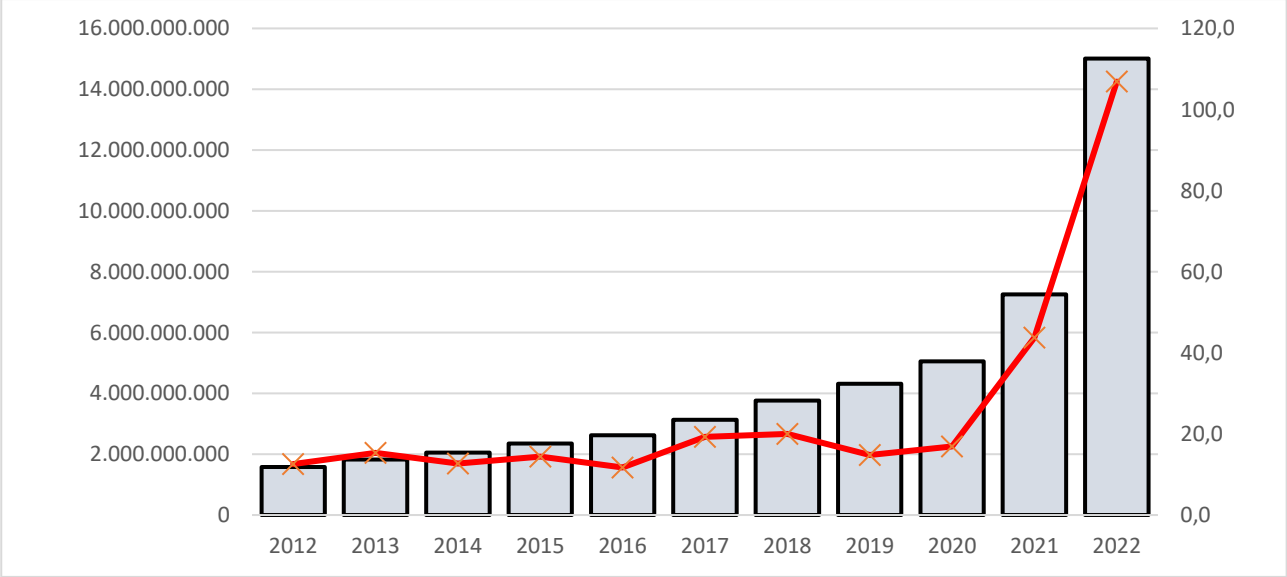
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

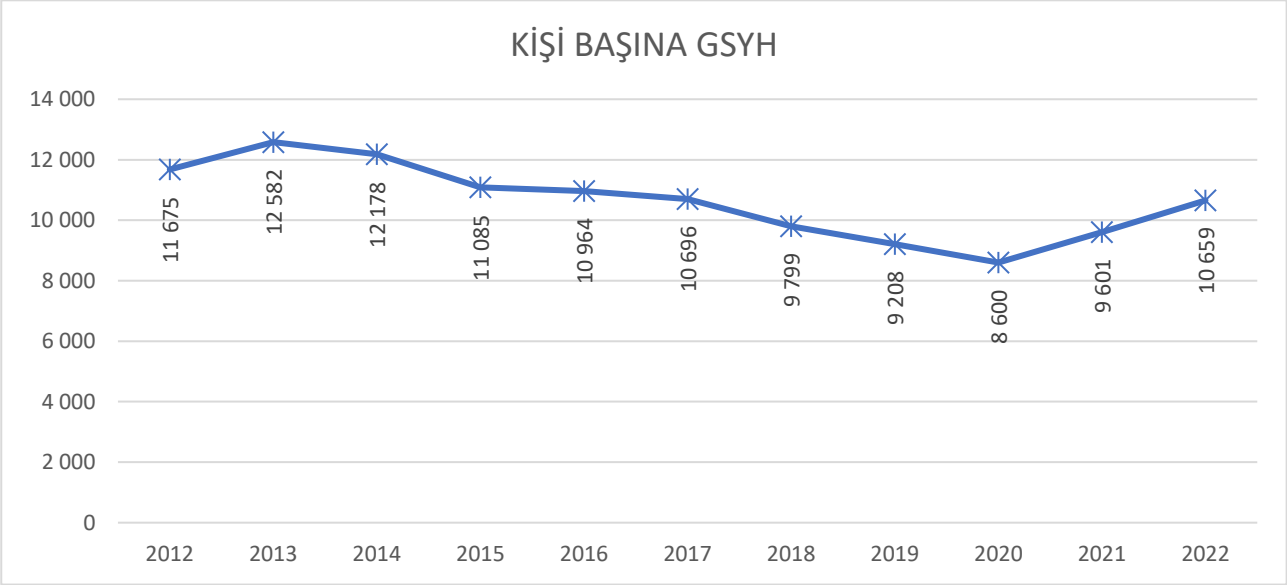
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

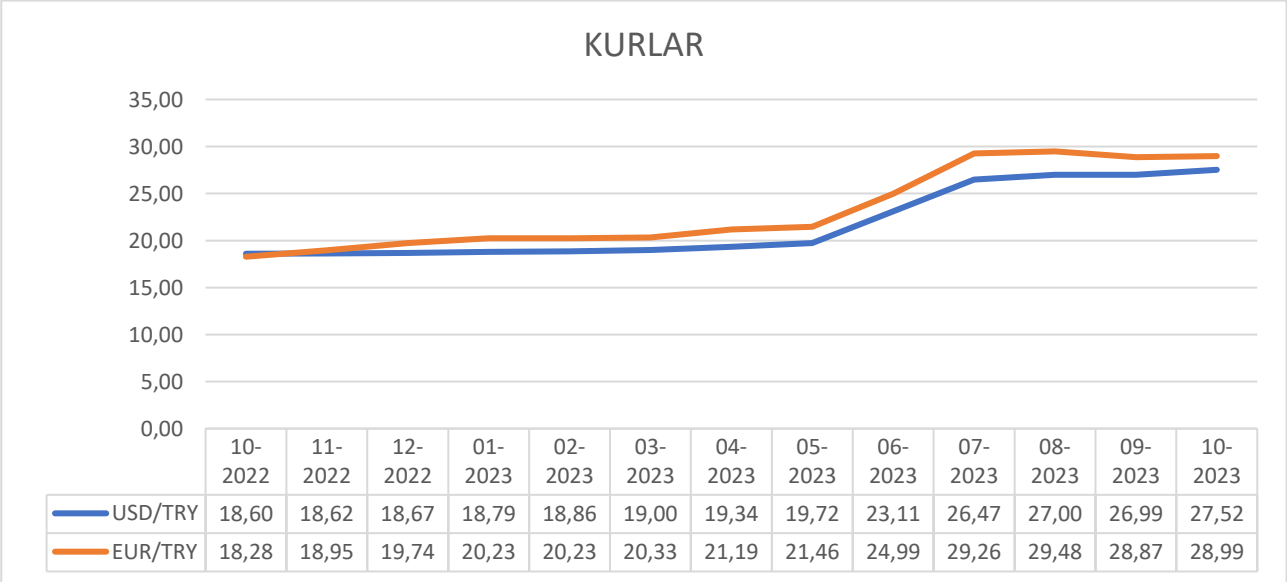


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

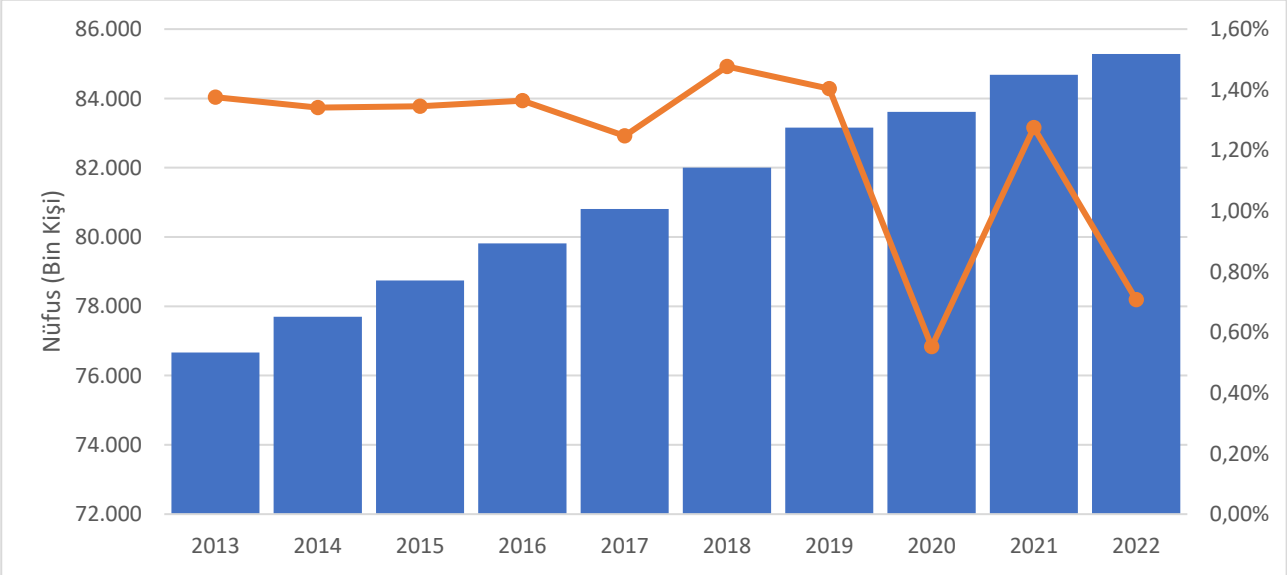
Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.



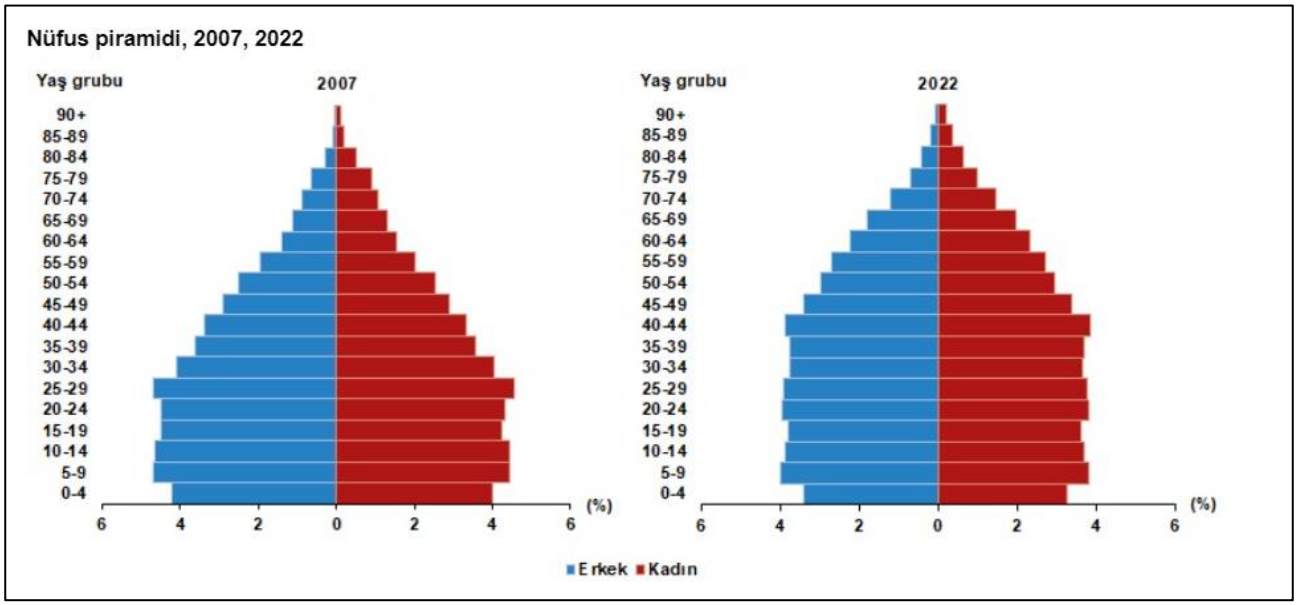
	10-2022	11-2022	12-2022	01-2023	02-2023	03-2023	04-2023	05-2023	06-2023	07-2023	08-2023	09-2023	10-2023
USD/TRY	18,60	18,62	18,67	18,79	18,86	19,00	19,34	19,72	23,11	26,47	27,00	26,99	27,52
EUR/TRY	18,28	18,95	19,74	20,23	20,23	20,33	21,19	21,46	24,99	29,26	29,48	28,87	28,99

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.



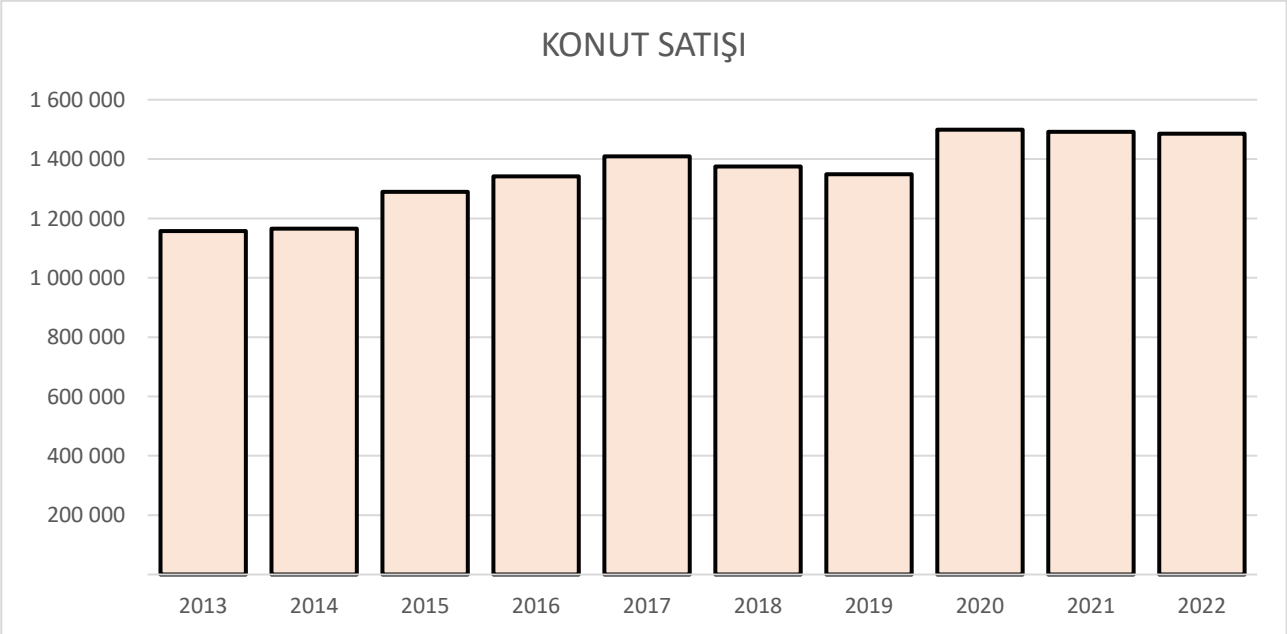
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



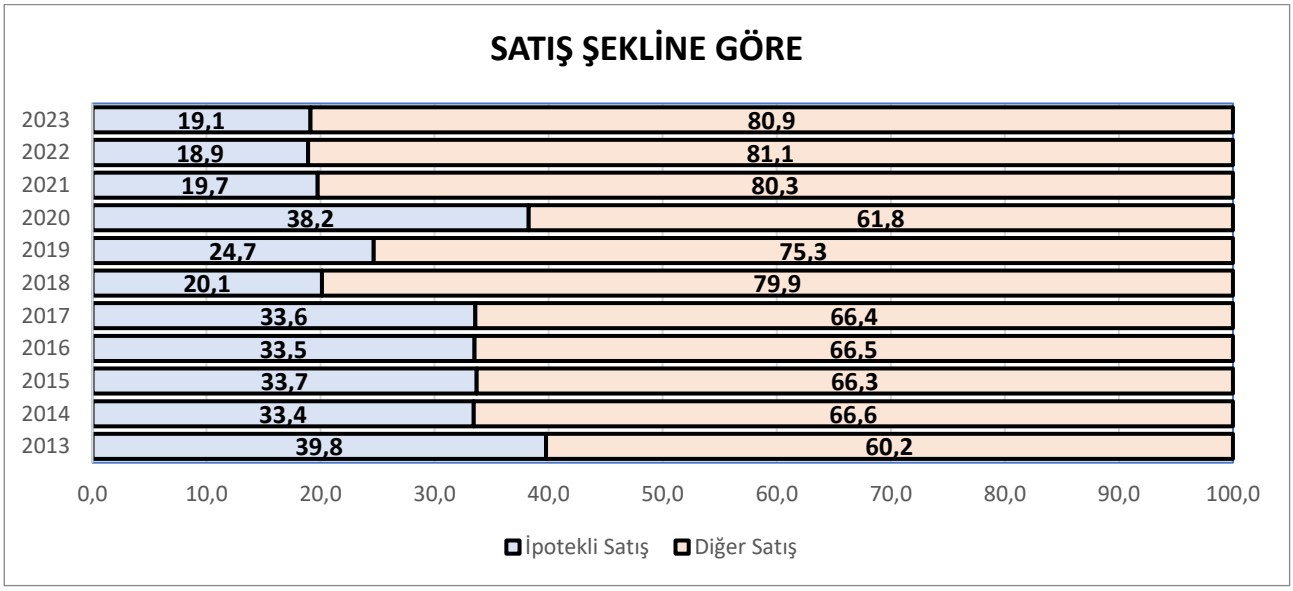
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

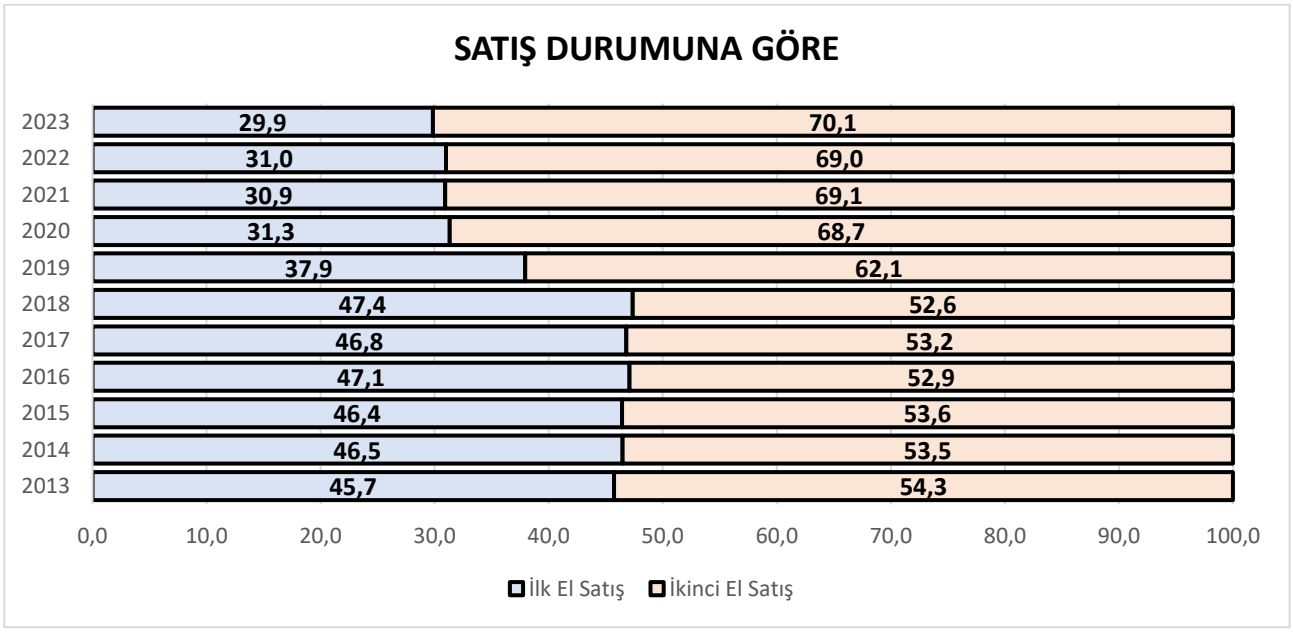
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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

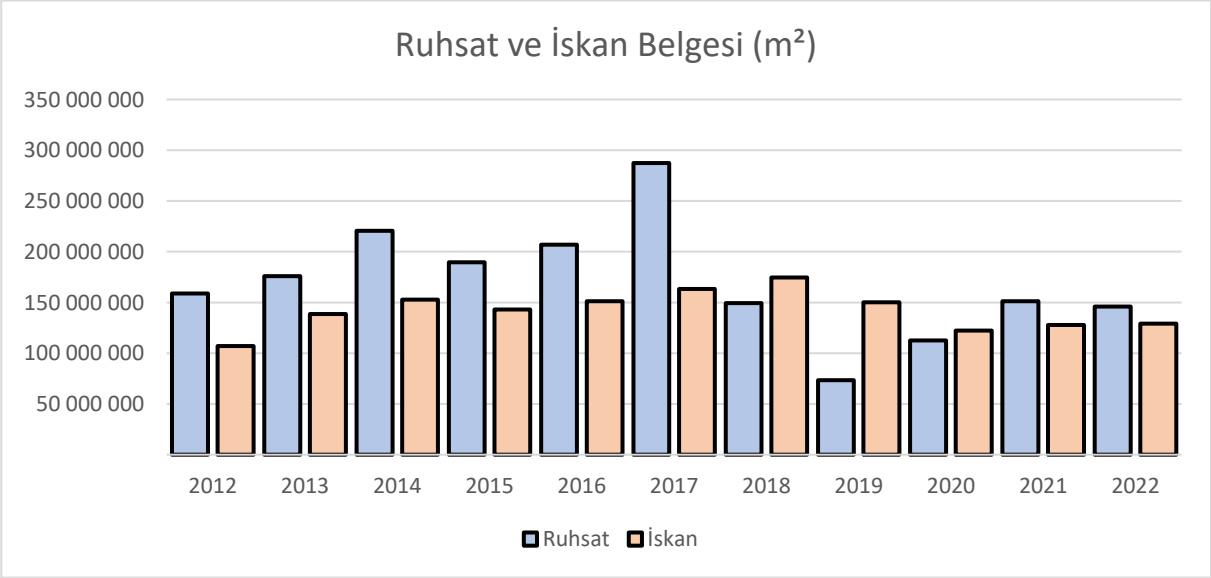


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



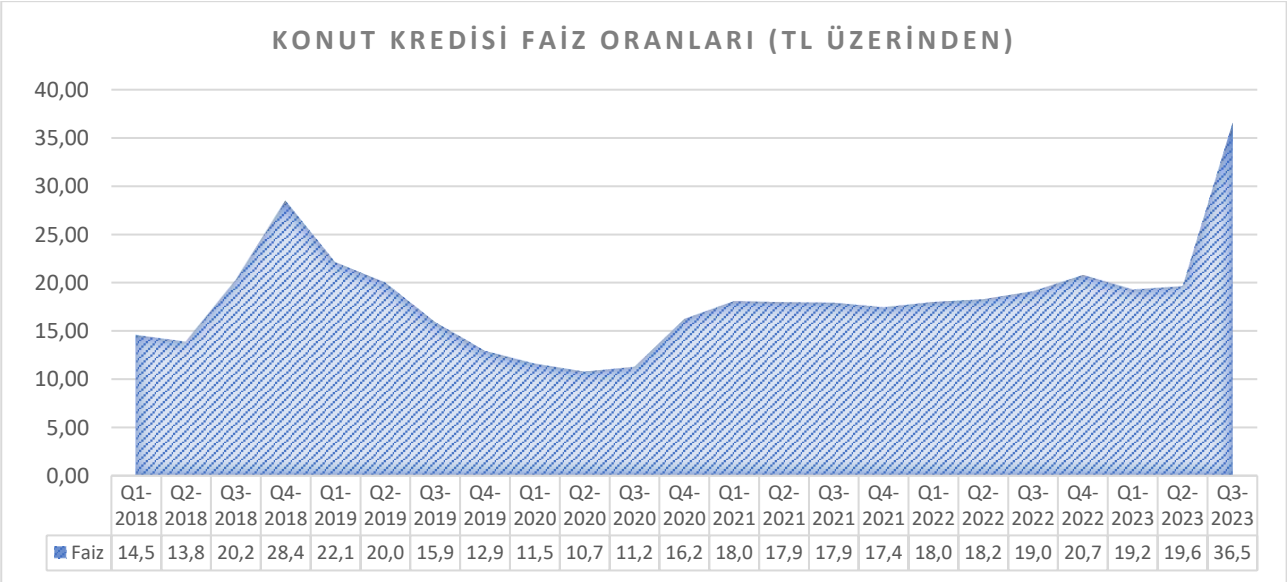
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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



3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

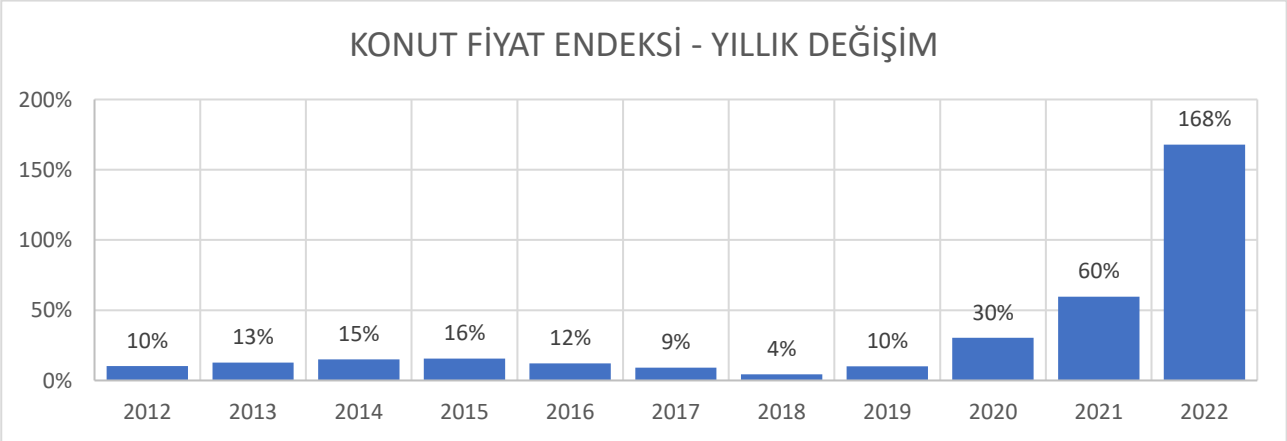
2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



	Q1-2018	Q2-2018	Q3-2018	Q4-2018	Q1-2019	Q2-2019	Q3-2019	Q4-2019	Q1-2020	Q2-2020	Q3-2020	Q4-2020	Q1-2021	Q2-2021	Q3-2021	Q4-2021	Q1-2022	Q2-2022	Q3-2022	Q4-2022	Q1-2023	Q2-2023	Q3-2023
Faiz	14,5	13,8	20,2	28,4	22,1	20,0	15,9	12,9	11,5	10,7	11,2	16,2	18,0	17,9	17,9	17,4	18,0	18,2	19,0	20,7	19,2	19,6	36,5

3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli

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



İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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

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

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda

Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km^2'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 kirliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

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

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik

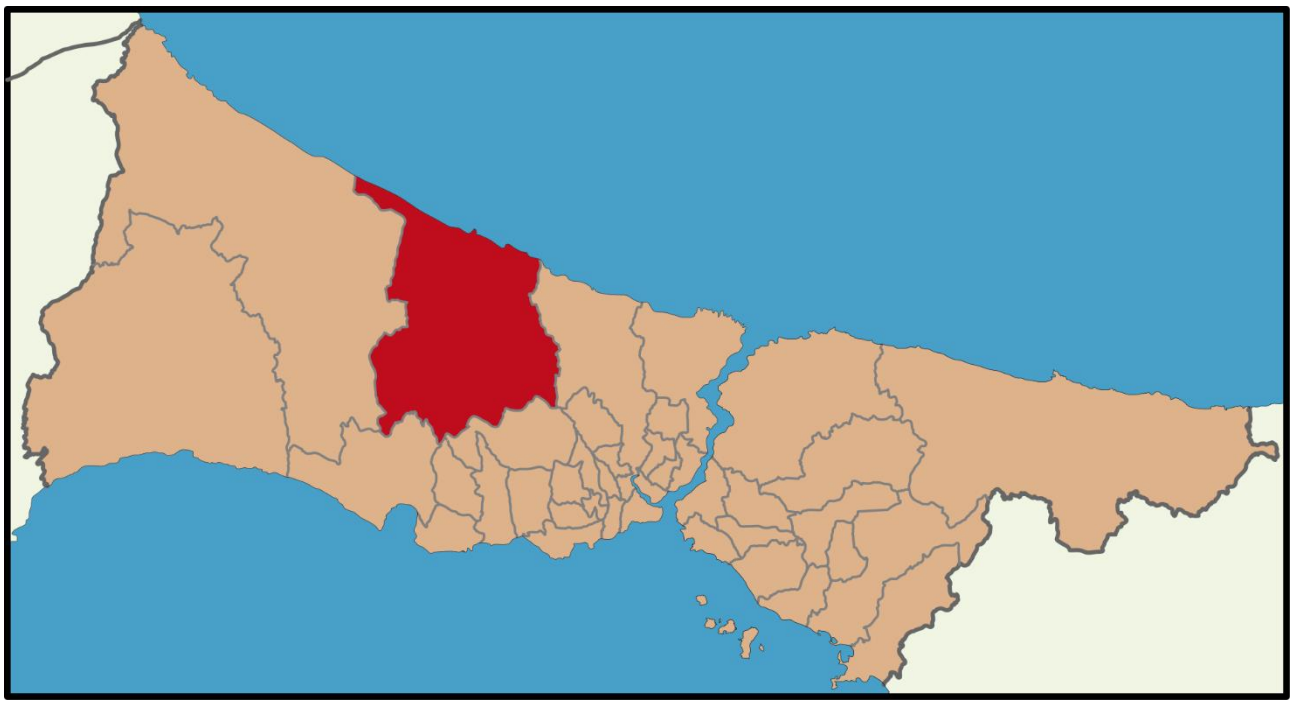
bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

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

3.4.2 Arnavutköy İlçesi

Arnavutköy, İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda 2009'da yürürlüğe giren kanun ile Çatalca'ya bağlı Durusu ve Hadımköy beldeleriyle Gaziosmanpaşa'dan Boğazköy, Haraççı, Bolluca ve Taşoluk beldelerini de alarak ilçe olmuştur. Güncel sınırlarına ise 2012'de Bahşayiş ve Nakkaş mahallelerini Çatalca'ya vererek ulaşmıştır. Bahşayiş ve Nakkaş mahallelerini ayrılmasından sonra yüzölçümü yaklaşık 57 km² küçülse de İstanbul'un en büyük 4. İlçesi olma özelliğini koruyan ilçe 38 mahalleden oluşur ve yüzölçümü 453 km²'dir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 296.709'dur.



Kuzeyinde Karadeniz'e yaklaşık 25 kilometre kıyısı bulunan ilçe, doğusunda Esenler, batısında Çatalca ve güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt ve Başakşehir ilçeleriyle çevrilidir.

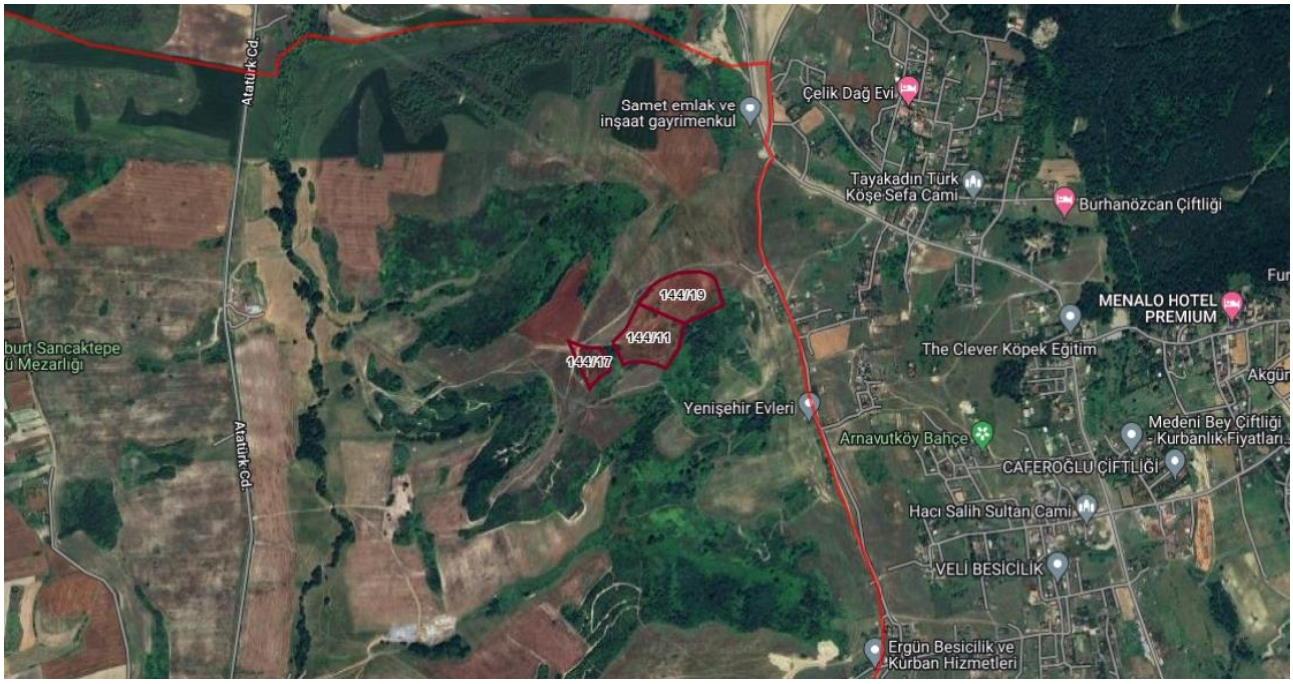
Arnavutköy'de 2018 yılında kullanıma açılan İstanbul Havalimanı ilçenin turistik ve ekonomik gelişimine hız kazandırmıştır. İstanbul metrosunun yapımı devam eden M11 hattı ile ilçeye metro ile ulaşmak mümkün olacaktır. Kuzey Marmara Otoyolu ilçeden geçmektedir.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapor konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy mahallesi, 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsellerini kapsamaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Dursunköy Mahallesi merkezinden Dursunköy Baklalı Caddesi üzerinde kuzey yönünde yaklaşık 3.5 km ilerlenir. İlgili parseller bu noktada yolun sağında yaklaşık 1 km içeride bulunmaktadır.



Parsellerin bulunduğu alanın güneydoğusunda Hacı Salih Sultan Cami, Ergün Besicilik, Veli Besicilik kuzeydoğusunda Tayakadın Cami ve batısında Dursunköy Baklalı Caddesi bulunmaktadır. Parsellerin yakın çevresinde arsa nitelikli taşınmazlar yoğunluktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/2)

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Zemin No	Yüzölçümü (M²)	Ana Taşınmaz Nitelik	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	144	11	126556368	28.310,54	Arsa	45	4382	30.12.2022	57599
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	144	17	126556372	9.350.42	Arsa	45	4386	30.12.2022	57599
İstanbul	Arnavutköy	Dursunköy	144	19	126556373	28.293.34	Arsa	45	4387	30.12.2022	57599

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

****Rapora konu bütün taşınmazlar üzerinde**;

-Beyan:

GAZİOSMANPAŞA 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ' nin 11/10/2018 tarih 2018/278 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (T: 15.10.2018, Y: 25049)

****Rapora konu taşınmaz 144 ada 19 parsel üzerinde**;

-İrtifak :

Açıklama: M: T.E.K. LEHİNE İRTİFA HAKKI

Malik/Lehdar: (SN:9460) A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314 (T: 30/09/1965 – Y: 484)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

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

Rapora konu parseller; **'Gelişme Konut Alanı'** lejantlı, E:0,75, Hmax: Z+4 KAT yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu 144 ada 11 parsel 28.310,54 m², 144 ada 17 parsel 9.350,42 m², 144 ada 19 parsel 28.293,34 m² yüzölçümlüdür.

Proje kapsamında ruhsat alınmış olan parseller üzerinde mevcut herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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 ilgili taşınmazlar üzerinde İstanbul Arnavutköy Dursunköy 2.Etap 4.Kısım proje kapsamında inşai faaliyetler devam etmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar **30.12.2022 tarih ve 57599** yevmiye numaralı işlemle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK				
1	YENİ YAPI	30.05.2023	903	144	11	A	4.166,31	33	6	III-B
2	YENİ YAPI	30.05.2023	904	144	11	B	5.251,76	22	7	IV-A
3	YENİ YAPI	30.05.2023	905	144	11	C	4.514,37	33	6	III-B

SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK				
4	YENİ YAPI	30.05.2023	906	144	11	D	4.509,35	33	6	III-B
5	YENİ YAPI	30.05.2023	907	144	11	E	4.509,35	33	6	III-B
6	YENİ YAPI	30.05.2023	908	144	11	F	4.151,28	33	6	III-B
7	YENİ YAPI	30.05.2023	909	144	11	G	4.151,28	33	6	III-B
8	YENİ YAPI	30.05.2023	910	144	11	H	4.740,52	33	7	IV-A
9	YENİ YAPI	30.05.2023	911	144	11	I	4.740,52	33	7	IV-A
10	YENİ YAPI	30.05.2023	912	144	11	J	4.789,97	14	3	III-A
11	YENİ YAPI	30.05.2023	836	144	17	A	4.156,31	33	6	III-B
12	YENİ YAPI	30.05.2023	837	144	17	B	4.151,28	33	6	III-B
13	YENİ YAPI	30.05.2023	838	144	17	C	4.504,49	30	6	III-B
14	YENİ YAPI	30.05.2023	839	144	17	D	4.504,49	30	6	III-B
15	YENİ YAPI	30.05.2023	840	144	17	E	2.417,23	6	3	III-A
16	YENİ YAPI	31.05.2023	934	144	19	A	4514,37	33	6	III-B
17	YENİ YAPI	31.05.2023	935	144	19	B	4514,37	33	6	III-B
18	YENİ YAPI	31.05.2023	936	144	19	C	4156,31	33	6	III-B
19	YENİ YAPI	31.05.2023	937	144	19	D	4151,28	33	6	III-B
20	YENİ YAPI	31.05.2023	938	144	19	E	4151,28	33	6	III-B
21	YENİ YAPI	31.05.2023	939	144	19	F	4737,84	33	7	IV-A
22	YENİ YAPI	31.05.2023	940	144	19	G	4514,37	33	6	III-B
23	YENİ YAPI	31.05.2023	941	144	19	H	4997,12	33	7	IV-A
24	YENİ YAPI	31.05.2023	942	144	19	I	4997,12	33	7	IV-A
25	YENİ YAPI	31.05.2023	943	144	19	J	4156,31	33	6	III-B
26	YENİ YAPI	31.05.2023	944	144	19	K	5251,76	33	7	IV-A
27	YENİ YAPI	31.05.2023	945	144	19	L	4514,37	33	6	III-B
TOPLAM							**50.142,13**	**396,00**		

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, değerleme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu projenin 144 ada 11 parsel numaralı taşınmazının yapı denetim işleri Yakuplu Mahallesi, 63. Sokak, No:30/3 Beylikdüzü/İSTANBUL adresinde konumlu olan TUNA İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

Rapora konu projenin 144 ada 17 parsel numaralı taşınmazının yapı denetim işleri Altayçeşme Mahallesi, Çamlı Sokak, DAP Royal Center Sitesi D Blok, No:16D, İçkapı No:58 Maltepe/İSTANBUL adresinde konumlu olan TARGET İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

Rapora konu projenin 144 ada 19 parsel numaralı taşınmazının yapı denetim işleri işleri Çamçeşme Mahallesi, Tevfik İleri Caddesi, No:193, İçkapı No:3 Pendik/İSTANBUL adresinde konumlu olan VAVELYA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsel üzerinde İstanbul Arnavutköy Dursunköy 2.Etap 4.Kısım Projesi inşa edilmektedir.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız

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

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan İstanbul Arnavutköy Dursunköy 2.Etap 4.Kısım Projesi 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 yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri 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 değerleme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

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

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerleme 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerleme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Değerleme konusu 144 ada 11 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsellerinin 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 dükkan emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İstanbul Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

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

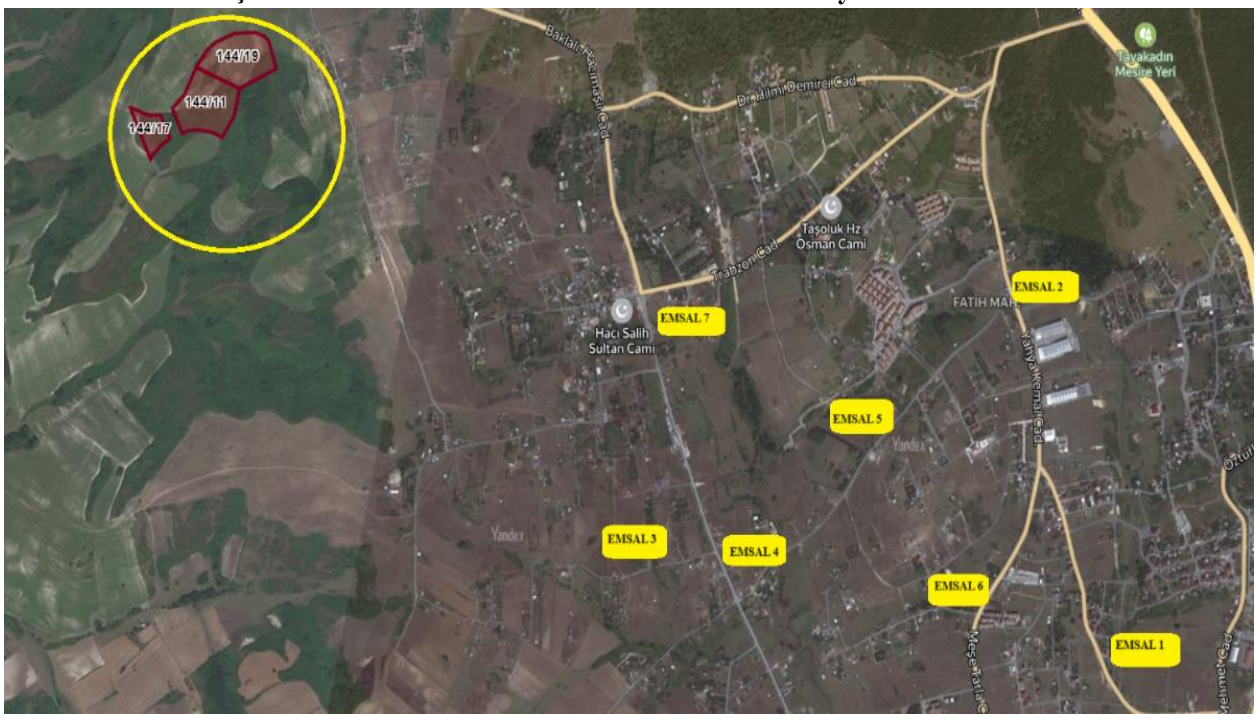
EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m^2)
1	Birsöz Emlak 0 (538) 867 44 68	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 320 m^2 yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 0,60 ve Hmax:9,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır.	2.800.000	320,00	8.487,50
2	Birlik Gayrimenkul 0 (535) 748 97 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 200 m^2 yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 0,50 ve Hmax:9,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır	1.600.000	200,00	7.760,00

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m²)
3	Sahibinden 0 (542) 833 76 55	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 700 m² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,50 ve Hmax: Z+3KAT yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır	5.680.000	700,00	7.870,86
4	Sahibinden 0 (544) 735 34 25	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 500 m² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,50 ve Hmax: Z+3KAT yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır	3.480.000	500,00	6.751,20
5	Sahibinden 0 (530) 016 48 49	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 170 m² yüzölçümlü ticaret+ konut imarlı, KAKS: 0,60 ve Hmax:6,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır	1.440.000	170,00	8.216,47
6	Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul 0 (546) 521 52 31	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 180 m² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 0,60 ve Hmax: 6,5 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır	1.440.000	180,00	7.760,00
7	SAHİBİNDEN 0 (506) 117 96 26	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250 m² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 0,60 ve Hmax: Z+2KAT yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı vardır	2.040.000	250,00	7.915,20

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

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		Birsöz Emlak	Birlik Gayrimenkul	Sahibinden	Sahibinden	Sahibinden	Coldwell Banker Yıldız Gayrimenkul	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.		0 (538) 867 44 68	0 (535) 748 97 77	0 (542) 833 76 55	0 (544) 735 34 25	0 (530) 016 48 49	0 (546) 521 52 31	0 (506) 117 96 26
Satış Fiyatı (TL)		2.800.000,00	1.600.000,00	5.680.000,00	3.480.000,00	1.440.000,00	1.440.000,00	2.040.000,00
Pazarlık Oranı		15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		2.380.000,00	1.360.000,00	4.828.000,00	2.958.000,00	1.224.000,00	1.224.000,00	1.734.000,00
Yüzölçümü (m²)		320,00	200,00	700,00	500,00	170,00	180,00	250,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Konut	Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Konut
	TAKS	-	-	-	-	-	-	-
	KAKS	0,60	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60
	Hmax	9,5	9,5	Z+3KAT	Z+3KAT	6,5	6,5	Z+2KAT
Birim Fiyat (TL/m²)		7.437,50	6.800,00	6.897,14	5.916,00	7.200,00	6.800,00	6.936,00
Konum Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İmar Şerefiyesi		30%	40%	40%	40%	30%	30%	30%
Toplam Şerefiye		20%	30%	30%	30%	20%	20%	20%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		8.925,00	8.840,00	8.966,29	7.690,80	8.640,00	8.160,00	8.323,20
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		**8.506,47**						

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



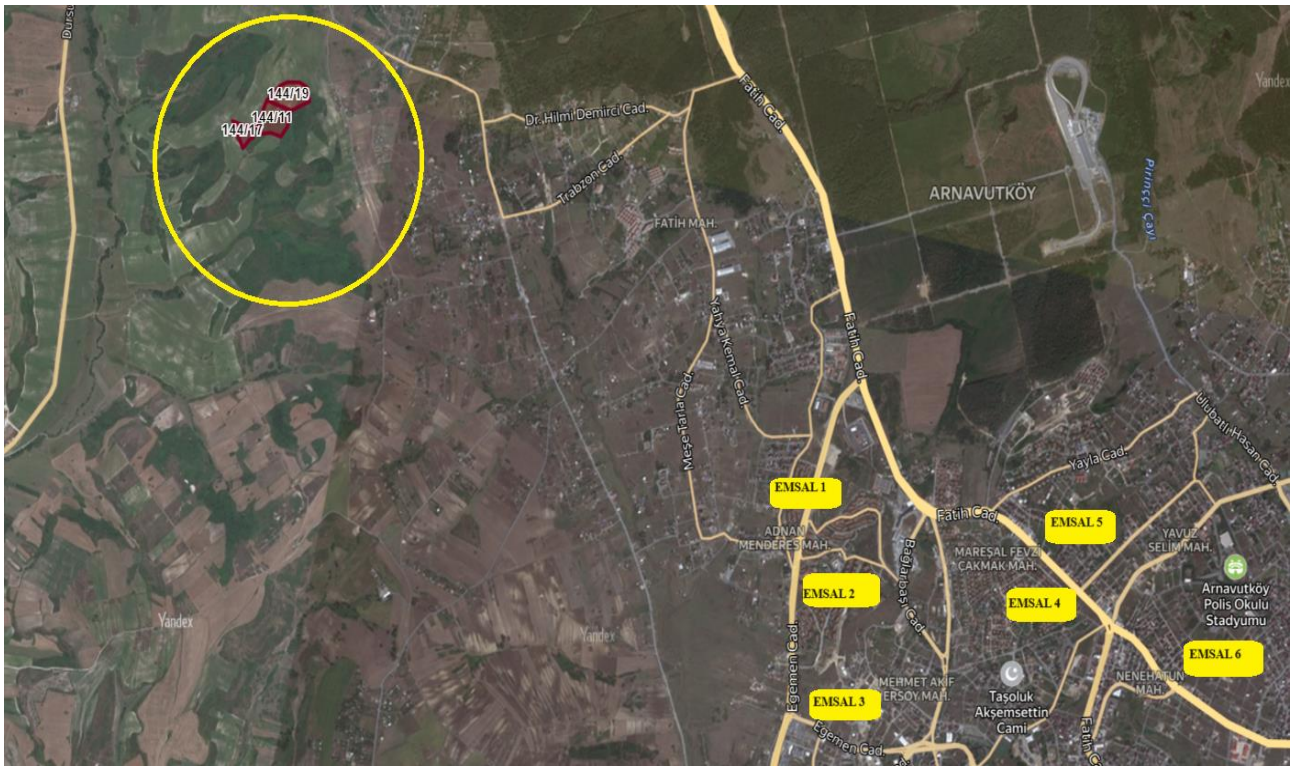
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m^2)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m^2
1	Günüç Gayrimenkul & Mimarlık Ofisi 0 (532) 466 04 15	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 110,00 m^2 brüt alanlı 3+1 konut %5 pazarlıklı olarak 6.800.00 ₺'den satılıktır.	6.800.000	110,00	58.727,27
2	Duman İnşaat 0 (532) 621 77 04	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 100,00 m^2 brüt alanlı 2+1 konut %5 pazarlıklı olarak 4.650.000 ₺'den satılıktır.	4.650.000	100,00	44.175,00
3	Coldwell Banker Söz Bir 0 (532) 682 40 27	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 45,00 m^2 brüt alanlı 1+1 konut %5 pazarlıklı olarak 3.480.000 ₺'den satılıktır.	3.480.000	45,00	73.466,67
4	Coldwell Banker Söz Bir 0 (532) 682 40 27	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 75,00 m^2 brüt alanlı 3+1 konut %5 pazarlıklı olarak 4.280.000 ₺'den satılıktır.	4.280.000	75,00	54.213,33
5	Yüzbaşıoğlu İnşaat & Arsa Ofisi 0 (536) 276 74 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 80,00 m^2 brüt alanlı 2+1 konut %5 pazarlıklı olarak 4.240.000 ₺'den satılıktır.	4.240.000	80,00	50.350,00
6	Zenar Yapı İnş. Ltd. Şti. 0 (552) 607 29 80	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 90,00 m^2 brüt alanlı 3+1 konut %5 pazarlıklı olarak 3.200.000 ₺'den satılıktır.	3.200.000	90,00	33.777,78

❖ 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
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Arnavutköy Konakları	-	Miaport Comfort	Miaport Comfort	Altınser Konakları	-
Tip	3+1	2+1	1+1	3+1	2+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	Günüç Gayrimenkul & Mimarlık Ofisi	Duman İnşaat	Coldwell Banker Söz Bir	Coldwell Banker Söz Bir	Yüzbaşıoğlu İnşaat & Arsa Ofisi	Zenar Yapı İnş. Ltd. Şti.
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 466 04 15	0 (532) 621 77 04	0 (532) 682 40 27	0 (532) 682 40 27	0 (536) 276 74 64	0 (552) 607 29 80
Satış Fiyatı (TL)	6.800.000,00	4.650.000,00	3.480.000,00	4.280.000,00	4.240.000,00	3.200.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.780.000,00	3.952.500,00	2.958.000,00	3.638.000,00	3.604.000,00	2.720.000,00
Brüt Alan (m²)	125,00	110,00	55,00	77,00	80,00	95,00
Birim Fiyat (TL/m²)	46.240,00	35.931,82	53.781,82	47.246,75	45.050,00	28.631,58
Konum Karşılaştırması	Çok İyi	İyi	Çok İyi	Çok İyi	Çok İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-35,00%	-20,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%	-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	Ara Kat	Ara Kat	Bahçe Katı	Ara Kat	Ara Kat	Giriş Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-15,00%	0,00%	0,00%	15,00%
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	-35,00%	-20,00%	-50,00%	-35,00%	-35,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	30.056,00	28.745,45	26.890,91	30.710,39	29.282,50	27.200,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	**28.814,21**					

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



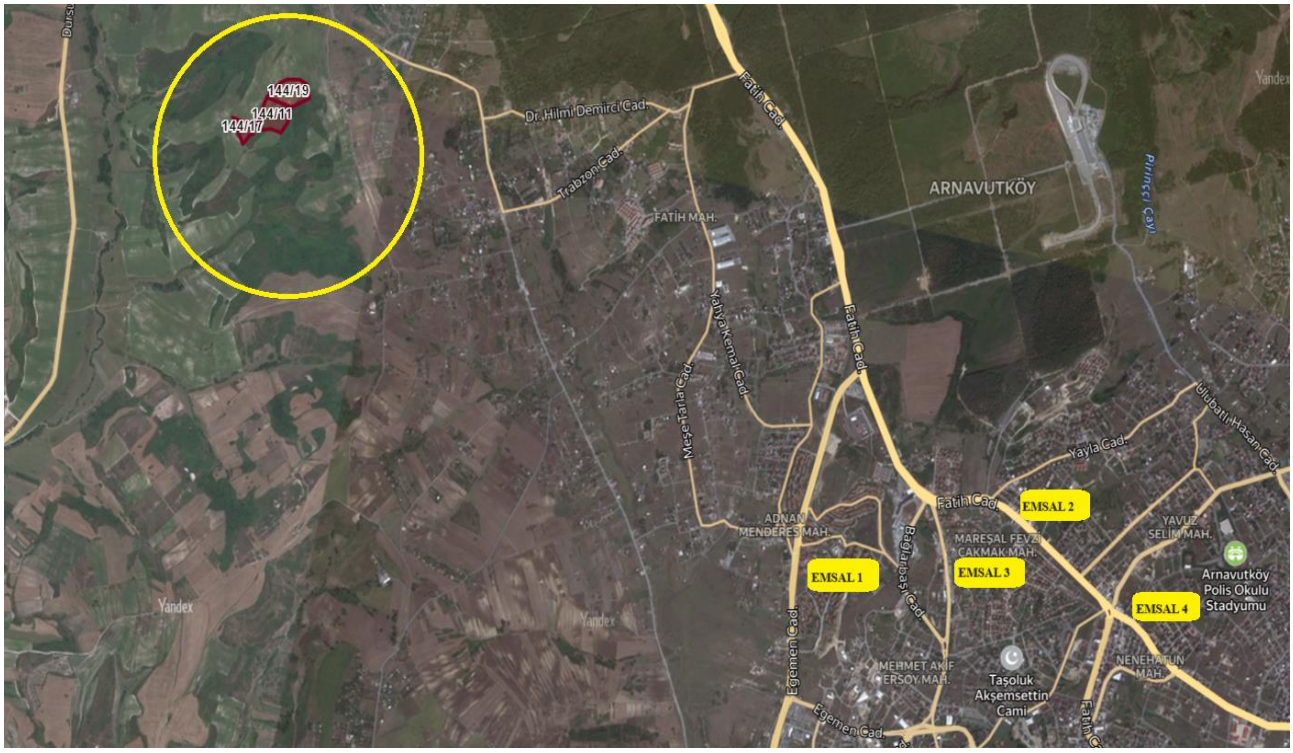
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	Kocabeyler Gayrimenkul İnşaat 0 (507) 552 14 96	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 210,00 m² brüt alanlı dükkân %3 pazarlıklı olarak 9.200.000 ₺'den satılıktır.	9.200.000,00	210,00	42.495,24
2	Şark Group 0 (552) 888 89 93	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 115,00 m² brüt alanlı dükkân %3 pazarlıklı olarak 6.400.000 ₺'den satılıktır.	6.400.000,00	115,00	53.982,61
3	As Kösedağ İnşaat 0 (532) 676 69 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 650,00 m² brüt alanlı dükkân %3 pazarlıklı olarak 23.600.000 ₺'den satılıktır.	23.600.000,00	650,00	35.218,46
4	Atlas Gayrimenkul A.Ş. 0 (543) 318 91 39	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m² brüt alanlı dükkân %3 pazarlıklı olarak 5.435.000 ₺'den satılıktır.	5.435.000,00	100,00	52.719,50

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Kocabeyler Gayrimenkul İnşaat	Şark Group	As Kösedağ İnşaat	Atlas Gayrimenkul A.Ş.
İlana Veren Tel. No.	0 (507) 552 14 96	0 (552) 888 89 93	0 (532) 676 69 64	0 (543) 318 91 39
Satış Fiyatı (TL)	9.200.000,00	6.400.000,00	23.600.000,00	5.435.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	7.820.000,00	5.440.000,00	20.060.000,00	4.619.750,00
Zemin Kat Alanı	100,00	75,00	350,00	100,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	110,00	40,00	300,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m²)	210,00	115,00	650,00	100,00
Birim Fiyat (TL/m²)	37.238,10	47.304,35	30.861,54	46.197,50
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-20,00%	-20,00%	-10,00%	-20,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	0,00%	30,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	-20,00%	20,00%	-20,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	37.238,10	37.843,48	37.033,85	36.958,00
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	**37.268,35**			

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



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejantlı parsellerin ortalama birim değerinin 7.500,00 ile 9.000,00 TL/m² arasında, konut+ticaret alanı lejantlı parsellerin ortalama birim değerinin 8.000,00 ile 9.000,00 TL/m² arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.**

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 560.611.550,00-TL olarak** tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin **%1,00** olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsellerin üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **119.915,01m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **3A, 3B, 4A**'dır. Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **3A yapı maliyet bedeli 7.500,00, 3B yapı maliyet bedeli 9.000 TL/m² ve 4A yapı maliyet bedeli 10.200 TL/m²**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapıların ortalama - maliyet birim değerinin **13.500 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri, harç ödemeleri, teknik danışmanlık vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat **seviyesi (%1,00)** itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **560.611.550,00-TL**

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: **16.188.526,35-TL**

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: **576.800.076,35-TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme bulunmamaktadır. Kat karşılığı oran bölge geneline göre kabul edilmiştir.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin **4 yıllık** bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan konutların **ilk yıl satışı yapılmayıp**, takip eden yıllarda ise **sırasıyla %30, %30 ve %40** olarak satışlarının tamamlanacağı, **dükkân** nitelikli taşınmazların satışının ise tamamının son yıl tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için **39.500 TL/m²,** dükkanlar için **34.500 TL/m²** belirlenmiştir. Konutlar için takip eden yıllarda sırasıyla **%45, %30 ve %25**, dükkanlar için de takip eden yıllarda sırasıyla **%45, %30 ve %25 birim** değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **2.639.420.784,55-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

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

Hesaplama formülü şu şekildedir:

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

$E(R_f)$: Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

$E(R_M)$: Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin **%25**, **ortalama borçlanma maliyetinin ise %35** olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının **%65**, özkaynak oranının ise **%35** olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası **1,19** olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak **%30** kullanılmıştır.

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

6.5.2.Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda **projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 2.639.420.784,55-TL** olarak öngörülmüştür. **Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri 659.855.196,14-TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerleme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %90'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerleme konusu arsaya **593.869.676,52-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 %25** oranında, hasılat paylaşımı yönteminde ise **yüklenici kar beklenti oranlarının %20-25** oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate aldığında, 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 değerleme 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 560.611.550,00-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 576.800.076,35-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 2.639.420.784,55-TL olarak 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 itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde '**İstanbul Arnavutköy Dursunköy 2.Etap 4.Kısım**' projesi inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.'' gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Dursunköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 144 ada 44 parsel, 144 ada 17 parsel, 144 ada 19 parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

9.2. Nihai Değer Takdiri

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

	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	576.800.076,35
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	692.160.091,62
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	2.639.420.784,55

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 19.12.2023: 1 USD = 29.0096 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 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAY TABLOSU**
- **EK-3 DEĞER DETAY TABLOSU**
- **EK-4 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **EK-5 MALİYET DETAY TABLOSU**
- **EK-6 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU**
- **EK-7 TAKYİDAT BELGELERİ**
- **EK-8 RUHSAT BELGELERİ**
- **EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **EK-10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **EK-11 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**