



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Modernyaka Projesi

EGEYAPI

Özel 2024 – 1025

Aralık, 2024

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 – 1025
Raporun Konusu	İstanbul, Avcılar, Modernyaka Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değeri.

➤ İş bu rapor, Üç Yüz Dokuz (309) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	13
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	14
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
3.10 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.....	15
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.7	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	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	37
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	44
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	45
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	45
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	45
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	45
6.5	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.....	45
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	45
6.7	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.....	45
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
7.	SONUÇ	47
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	47
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	47
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	48
9.	RAPOR EKLERİ.....	48

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 – 1025 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, İstanbul ili, Avclar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değer tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Tahtakale Mahallesi, Gaffar Okkan Caddesi Modernyaka Projesi Avclar/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Avclar İlçesi, Tahtakale Bey Mahallesi, 660 Ada 2 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde parsel üzerinde Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.
İmar Durumu	30.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, ticaret alanında kalmakta olup, hmax= serbest, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına haizdir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Tarafımıza iletilen tapu kayıtlarında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Haric)	666.337.000,00 TL Altıyüztümilyonüçyüzotuzyedibin Türk Lirası
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	799.604.400,00 TL
Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Projenin mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değerinin tespiti.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış olup rapor tanzimi 31.12.2024 tarihinde Özel 2024 -1025 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespiti.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından önceden hazırlanmış 07.09.2022 tarihinde Özel 2022 - 982 rapor numaralı 1.029.729.370,57 TL değerinde ekspertiz raporu bulunmaktadır.

Raporu hazırlayanlar Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP- (SPK Lisans No: 408393) tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER (SPK Lisans No: 404622) tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU (SPK Lisans No: 401418) tarafından onaylanmıştır.

29.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1623 rapor numaralı 1.355.196.000,00 TL değerinde ekspertiz raporu bulunmaktadır.

30.09.2024 tarih, Özel 2024 -682 rapor numaralı 414.719.000,00-TL tutarlı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Raporu hazırlayanlar Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR- (SPK Lisans No: 406225) tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER (SPK Lisans No: 404622) tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU (SPK Lisans No: 401418) tarafından onaylanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 216 478 48 18
E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor müşteri talebi üzerine, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

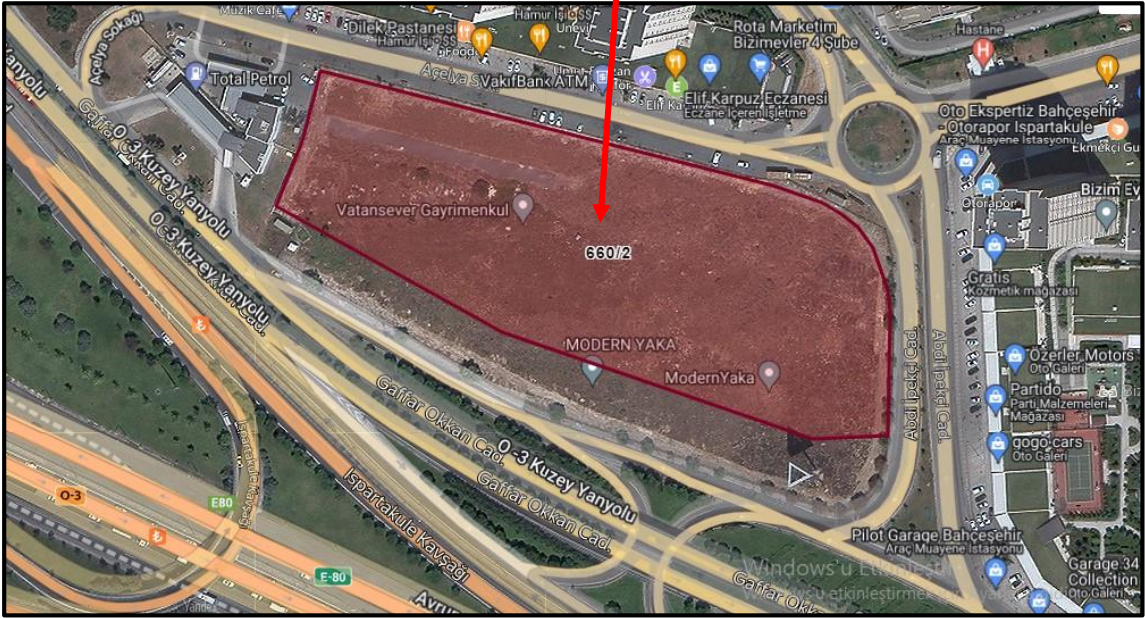
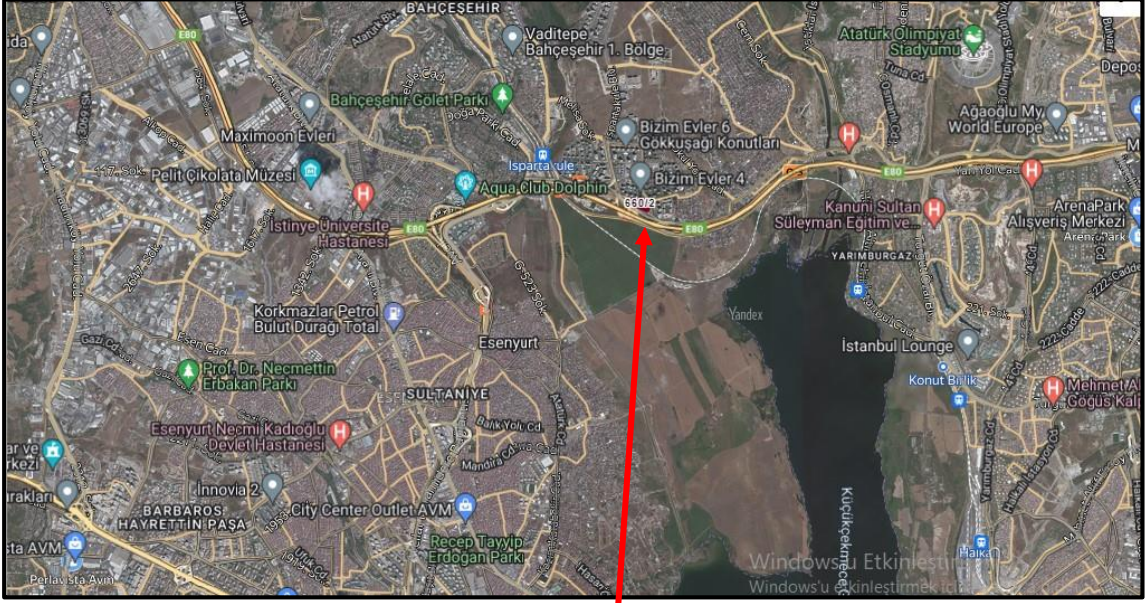
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde yukarıda belirtilen amaç ve kapsamlar dahilinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Tahtakale Mahallesi'nde, şehrin batı kısmında, TEM Otoyolu ve Bizim Evler 4 Projesi arasında konumlanmıştır. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda FMV Işık Okulları İspartakule Yerleşkesi, İstinye Üniversitesi Hastanesi, İspartakule Orta Okulu, Bahçeşehir Anadolu Lisesi bulunmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyoluna yaklaşık 600 m., E-5 Karayolu'na yaklaşık 8km. mesafededir.



Koordinatlar

Enlem: 41.0573 **Boylam:** 28.7140

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Değerleme çalışmasının konusu Modernyaka Projesi'nde Müşteri'nin arsa sahipleri ile yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değerinin tespitidir. İlgili sözleşmelerde Müşteri'nin payına düşen bağımsız bölümlerin tapularını inşaatın ilerlemesine paralel olarak arsa sahiplerinden devralması öngörülmüştür. Müşteri ile arsa sahipleri arasında yapılan paylaşımına göre Müşteri payına düşen 391 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Müşteri tarafından verilen bilgilere göre 391 bağımsız bölümün tapularının 277 adedi halen arsa sahipleri adına ya da satılmış durumda, 114 adedi müşteri adına kayıtlı durumdadır. Söz konusu 114 adet bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

İL – İLÇE – MAHALLE	: İstanbul – Avcılar – Firüzköy
BLOK – TAŞINMAZ NO - KAT	: Tablo - 1
TAŞINMAZ ID	: Tablo – 1
CİLT NO – SAYFA NO	Tablo – 1
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tablo - 1
ARSA PAY/PAYDA	
ADA – PARSEL	: 660 - 2
AT YÜZÖLÇÜM (M2)	: 19.538,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK - HİSSE	: EGE YAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 1 / 1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tablo - 1

TABLO - 1

Sıra	Blok	BB No	Kat	Çift	Sayfa	Arsa Payı	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	1	Zemin	264	26113	6188	2400000	127203294	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
2	A	2	"	264	26114	4940	2400000	127203451	"	"	14.02.2024	4427
3	A	28	3	265	26140	3692	2400000	127203568	"	"	31.01.2024	2980
4	A	34	3	265	26146	3272	2400000	127203631	"	"	31.01.2024	2980
5	A	33	3	265	26145	2063	2400000	127203627	"	"	31.01.2024	2980
6	A	35	3	265	26147	2152	2400000	127203635	"	"	31.01.2024	2980
7	A	37	3	265	26149	2024	2400000	127203643	"	"	31.01.2024	2980
8	A	39	4	265	26151	2139	2400000	127203651	"	"	31.01.2024	2980
9	A	198	17	266	26310	4074	2400000	127203449	"	"	31.01.2024	2980
10	A	200	17	266	26312	2268	2400000	127203460	"	"	31.01.2024	2980
11	A	202	17	266	26314	3855	2400000	127203462	"	"	31.01.2024	2980
12	A	204	17	267	26316	2767	2400000	127203464	"	"	31.01.2024	2980
13	A	207	18	267	26319	2621	2400000	127203467	"	"	31.01.2024	2980
14	A	209	18	267	26321	2584	2400000	127203469	"	"	14.02.2024	4427
15	A	210	18	267	26322	4113	2400000	127203474	"	"	14.02.2024	4427
16	A	218	18	267	26330	2337	2400000	127203482	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
17	A	233	20	267	26345	2604	2400000	127203505	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
18	A	238	20	267	26350	3934	2400000	127203510	"	"	14.02.2024	4427
19	A	240	20	267	26352	3837	2400000	127203516	"	"	14.02.2024	4427
20	A	242	20	267	26354	2363	2400000	127203518	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
21	A	244	21	267	26356	4395	2400000	127203520	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
22	A	245	21	267	26357	2624	2400000	127203521	"	"	14.02.2024	4427
23	A	246	21	267	26358	4175	2400000	127203522	"	"	14.02.2024	4427
24	A	247	21	267	26359	2322	2400000	127203523	"	"	14.02.2024	4427
25	A	249	21	267	26361	2400	2400000	127203525	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
26	A	250	21	267	26362	3996	2400000	127203530	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
27	A	252	21	267	26364	3861	2400000	127203532	"	"	14.02.2024	4427
28	A	268	23	267	26380	4457	2400000	127203552	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
29	A	269	23	267	26381	2653	2400000	127203553	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
30	A	270	23	267	26382	4222	2400000	127203558	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
31	A	271	23	267	26383	2348	2400000	127203559	"	"	14.02.2024	4427
32	A	272	23	267	26384	2337	2400000	127203560	"	"	14.02.2024	4427
33	A	274	23	267	26386	4006	2400000	127203562	"	"	14.02.2024	4427
34	A	277	23	267	26389	2418	2400000	127203565	"	"	14.02.2024	4427
35	A	281	24	267	26393	2668	2400000	127203573	"	"	14.02.2024	4427
36	A	282	24	267	26394	4245	2400000	127203574	"	"	14.02.2024	4427
37	A	284	24	267	26396	2357	2400000	127203576	"	"	14.02.2024	4427
38	A	286	24	267	26398	4029	2400000	127203578	"	"	14.02.2024	4427
39	A	287	24	267	26399	2473	2400000	127203579	"	"	14.02.2024	4427
40	A	291	25	267	26403	2722	2400000	127203587	"	"	14.02.2024	4427
41	A	292	25	267	26404	44497	2400000	127203588	"	"	14.02.2024	4427
42	A	295	25	267	26407	2380	2400000	127203591	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
43	A	296	25	267	26408	2369	2400000	127203592	"	"	14.02.2024	4427
44	A	297	25	267	26409	2453	2400000	127203593	"	"	14.02.2024	4427
45	A	298	25	267	26410	4053	2400000	127203594	"	"	14.02.2024	4427
46	A	299	25	267	26411	2488	2400000	127203595	"	"	14.02.2024	4427
47	A	301	25	267	26413	2450	2400000	127203606	"	"	14.02.2024	4427
48	A	302	25	267	26414	2439	2400000	127203607	"	"	14.02.2024	4427
49	A	309	1 Bodrum	268	26421	6531	2400000	127203614	"	"	14.02.2024	4427
50	A	311	1 Bodrum	268	26423	3501	2400000	127203620	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
51	B1	1	Zemin	268	26426	5589	2400000	127203295	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
52	B1	2	Zemin	268	26427	6837	2400000	127203452	"	"	14.02.2024	4427
53	B1	3	Zemin	268	26428	5513	2400000	127203597	"	"	14.02.2024	4427
54	B1	5	1	268	26430	6481	2400000	127203701	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
55	B1	6	1	268	26431	5628	2400000	127203748	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
56	B1	19	4	268	26444	4240	2400000	127203437	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
57	B1	22	4	268	26447	4851	2400000	127203485	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
58	B1	27	5	268	26452	4902	2400000	127203555	"	"	14.02.2024	4427
59	B1	34	7	268	26459	4329	2400000	127203632	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
60	B1	37	7	268	26462	4953	2400000	127203644	"	"	31.01.2024	2980
61	B1	40	7	268	26465	4354	2400000	127203661	"	"	31.01.2024	2980
62	B1	42	8	268	26467	4991	2400000	127203669	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
63	B1	52	10	268	26477	5067	2400000	127203716	"	"	14.02.2024	4427
64	B1	56	11	268	26481	6086	2400000	127203732	"	"	14.02.2024	4427
65	B1	57	11	268	26482	5093	2400000	127203736	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
66	B1	63	Zemin	268	26488	5602	2400000	127203765	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
67	B1	65	Zemin + 1 Bodrum	268	26490	5462	2400000	127203773	"	"	14.02.2024	4427
68	B1	66	Zemin + 1 Bodrum	268	26491	4036	2400000	127203777	"	"	14.02.2024	4427
69	B2	1	Zemin	268	26495	5296	2400000	127203296	"	"	14.02.2024	4427
70	B2	2	Zemin	268	26496	6773	2400000	127203453	"	"	14.02.2024	4427
71	B2	3	Zemin	268	26497	6863	2400000	127203598	"	"	14.02.2024	4427
72	B2	4	Zemin	268	26498	5640	2400000	127203657	"	"	14.02.2024	4427
73	B2	41	8	269	26535	4354	2400000	127203666	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
74	B2	42	8	269	26536	5997	2400000	127203670	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
75	B2	45	9	269	26539	4393	2400000	127203682	"	"	14.02.2024	4427
76	B2	46	9	269	26540	4393	2400000	127203692	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
77	B2	48	9	269	26542	5029	2400000	127203694	"	Kat Karşılığı Temlik	31.01.2024	2980
78	B2	55	11	269	26549	4456	2400000	127203729	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
79	B2	58	11	269	26552	5106	2400000	127203741	"	"	14.02.2024	4427
80	B2	59	12	269	26553	6162	2400000	127203745	"	"	14.02.2024	4427
81	B2	60	12	269	26554	4469	2400000	127203754	"	"	14.02.2024	4427
82	B2	61	12	269	26555	4469	2400000	127203758	"	"	14.02.2024	4427
83	B2	63	12	269	26557	5131	2400000	127203766	"	"	14.02.2024	4427
84	B2	69	Zemin + 1 Bodrum	269	26563	4214	2400000	127203790	"	"	14.02.2024	4427
85	B2	70	Zemin + 1 Bodrum	269	26564	5564	2400000	127203798	"	"	14.02.2024	4427
86	B2	71	Zemin + 1 Bodrum	269	26565	5055	2400000	127203801	"	"	14.02.2024	4427
87	B2	72	Zemin + 1 Bodrum	269	26566	4774	2400000	127203804	"	"	14.02.2024	4427
88	C	1	Zemin	269	26568	3094	2400000	127203297	"	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
89	C	2	Zemin	269	2							

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Modernyaka Projesi'nde tarafımıza gönderilen 114 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 18/01/2023 (T:27.01.2023 - Y:3251) (Müştereken)

Eklenti Bilgileri:

- DEPO(Tip: Depo) (T:27.01.2023 – Y:3251) (A-1, A-198, A-2, A-202, A-204, A-208, A-210, A-214, A-216, A-234, A-238, A-240, A-244, A-246, A-250, A-252, A-268, A-270, A-274, A-276, A-282, A-286, A-292, A-294, A-298, A-300, B1-19, B1-1, B1-22, B1-27, B1-2, B1-34, B1-37, B1-3, B1-40, B1-42, B1-49, B1-52, B1-56, B1-57, B1-5, B1-6, B2-1, B2-2, B2-3, B2-41, B2-42, B2-45, B2-48, B2-4, B2-55, B2-58, B2-59, B2-60, B2-61, B2-63, C-10, C-17, C-18, C-1, C-21, C-2, C-32, C-36, C-38, C-39, C-49, C-4, C-54, C-5, C-62, C-63, C-64, C-65, C-69, C-6, C-79, C-7, C-80, C-82, C-84, C-8, C-92, C-94, C-95, C-9 nolu taşınmaz üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 14769531 TL . (T:29.06.2021 – Y:17434) (A-1, A-10, A-12, A-14, A-166, A-2, A-200, A-202, A-204, A-207, A-208, A-209, A-210, A-214, A-216, A-218, A-233, A-234, A-238, A-240, A-242, A-244, A-245, A-246, A-247, A-250, A-252, A-270, A-271, A-272, A-274, A-276, A-277, A-28, A-281, A-282, A-284, A-286, A-287, A-291, A-292, A-293, A-294, A-295, A-296, A-297, A-298, A-299, A-300, A-301, A-302, A-309, A-33, A-37, A-39, B1-19, B1-1, B1-22, B1-27, B1-2, B1-34, B1-3, B1-40, B1-42, B1-49, B1-52, B1-56, B1-5, B1-63, B1-65, B1-66, B1-6, B2-1, B2-2, B2-3, B2-41, B2-42, B2-45, B2-48, B2-4, B2-55, B2-58, B2-59, B2-60, B2-61, B2-63, B2-69, B2-70, B2-71, B2-72, C-10, C-17, C-1, C-21, C-2, C-32, C-36, C-38, C-39, C-49, C-4, C-54, C-5, C-62, C-63, C-64, C-65, C-69, C-6, C-79, C-7, C-80, C-82, C-84, C-8, C-92, C-94, C-95, C-9, D-1 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-1, B2-42, C-4 nolu taşınmaz üzerinde)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (T:21.11.2023 - Y:33700) (Müştereken)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-10, A-214, A-216, A-240, A-252, A-276 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-12, A-200, A-218, A-242, A-249, A-292, A-33, A-35, A-37, A-39, B1-22, B1-27, B2-55, B2-60, B2-61, B2-72, C-8 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-14, A-207, B1-1, B1-3, B1-63, B1-65, B1-6, B2-4, B2-70, C-10, C-65, C-80, C-95, C-9 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-166, A-202, A-204, A-311, C-49, C-54, C-5, C-62, C-64, C-69, C-79, C-84, C-92, C-94 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 4500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-198, A-294, B1-34, B2-41 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-2, A-208, A-210, A-234, A-238, A-244, A-246, A-250, A-270, A-274, A-282, A-286, A-298, A-300, B1-49, B1-66, B2-45, B2-69, C-21, D-1 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2750 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-2, B1-42, B1-52, B2-1, B2-48, B2-58, B2-63, B2-71, C-21, C-6 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-209, A-233, A-245, A-277, A-281, A-287, A-291, A-293, A-297, A-299, A-301, A-302 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-247, A-271, A-272, A-284, A-295, A-296 nolu taşınmaz üzerinde)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (A-268 nolu taşınmaz üzerinde)

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**A-309, B1-2, B2-2, B2-3, C-2, C-7 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**B1-37, B1-57, B1-57, C-18, C-36 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3750 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**B1-56, B2-59, C-17, C-32, C-39 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**C-54, C-62, C-64, C-69, C-79, C-82, C-84, C-92, C-94 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 6000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**C-63 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 7000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**C-7 nolu taşınmaz üzerinde**)

İrtifaklar Hanesinde:

- Aİ İLE GÖSTERİLEN 374,18 M2 ALAN TEDAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (T:11.04.2016 – Y:8743) (Müştereken)

***27.03.2021 tarih, 3251 yevmiye numaralı beyan ana gayrimenkulün yönetim biçiminin belirlendiğini gösterir beyandır.**

****30.05.2022 tarih, 16940 ve 30.03.2023 tarih, 9424 yevmiye numaralı takyidatlar satış vaaadinin satışa dönüşmesi ile alakalı olup, yabancı vatandaşlar tarafından mülk edinimi ve vatandaşlık alımı sonrası taşınmazı 3 yıl boyunca satışa konu edemeyeceğini belirten bir beyandır.**

***** 11.04.2016 tarih, 8743 yevmiye numaralı irtifak hakkı parselin üzerinde Tedaşın elektrik üretim hattı ya da trafo yeri ile alakalı yeri olduğunu belirtir irtifaktır.**

******21.11.2023 tarih, 33700 yevmiye numaralı şerh gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**

*******Taşınmazlar üzerinde yer alan satış vaadi şerhleri Noterce düzenlenmiş, bir taşınmaz malın ilerideki bir tarihte satışını taahhüt eden sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesidir.**

*******Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmaz tasarrufuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.**

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 660 ada 2 parsel 08.07.2014 tarih 15090 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile oluşmuş olup 11.02.2020 tarihinde parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Parselin imar durumunda son 3 yıllık süreçte herhangi bir değişiklik oluşmamıştır.

Konu taşınmazların malik değişikliği işlem detayları şu şekildedir;

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	1	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
2	A	2	"	"	14.02.2024	4427
3	A	28	"	"	31.01.2024	2980
4	A	34	"	"	31.01.2024	2980
5	A	33	"	"	31.01.2024	2980
6	A	35	"	"	31.01.2024	2980
7	A	37	"	"	31.01.2024	2980
8	A	39	"	"	31.01.2024	2980
9	A	198	"	"	31.01.2024	2980
10	A	200	"	"	31.01.2024	2980
11	A	202	"	"	31.01.2024	2980
12	A	204	"	"	31.01.2024	2980
13	A	207	"	"	31.01.2024	2980
14	A	209	"	"	14.02.2024	4427
15	A	210	"	"	14.02.2024	4427
16	A	218	"	"	31.01.2024	2980
17	A	233	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
18	A	238	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
19	A	240	"	"	14.02.2024	4427
20	A	242	"	"	31.01.2024	2980
21	A	244	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
22	A	245	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
23	A	246	"	"	14.02.2024	4427
24	A	247	"	"	14.02.2024	4427
25	A	249	"	"	31.01.2024	2980
26	A	250	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
27	A	252	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
28	A	268	"	"	31.01.2024	2980
29	A	269	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
30	A	270	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
31	A	271	"	"	14.02.2024	4427
32	A	272	"	"	14.02.2024	4427
33	A	274	"	"	14.02.2024	4427
34	A	277	"	"	14.02.2024	4427
35	A	281	"	"	14.02.2024	4427
36	A	282	"	"	14.02.2024	4427
37	A	284	"	"	14.02.2024	4427
38	A	286	"	"	14.02.2024	4427
39	A	287	"	"	14.02.2024	4427
40	A	291	"	"	14.02.2024	4427
41	A	292	"	"	14.02.2024	4427
42	A	295	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
43	A	296	"	"	14.02.2024	4427
44	A	297	"	"	14.02.2024	4427
45	A	298	"	"	14.02.2024	4427
46	A	299	"	"	14.02.2024	4427
47	A	301	"	"	14.02.2024	4427
48	A	302	"	"	14.02.2024	4427
49	A	309	"	"	14.02.2024	4427
50	A	311	"	"	31.01.2024	2980
51	B1	1	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
52	B1	2	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
53	B1	3	"	"	14.02.2024	4427
54	B1	5	"	"	31.01.2024	2980
55	B1	6	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
56	B1	19	"	Kat Karşılığı Temlik	31.01.2024	2980
57	B1	22	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
58	B1	27	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
59	B1	34	"	"	31.01.2024	2980
60	B1	37	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	31.01.2024	2980
61	B1	40	"	"	31.01.2024	2980
62	B1	42	"	"	14.02.2024	4427
63	B1	52	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
64	B1	56	"	"	14.02.2024	4427
65	B1	57	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	31.01.2024	2980
66	B1	63	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
67	B1	65	"	"	14.02.2024	4427
68	B1	66	"	"	14.02.2024	4427
69	B2	1	"	"	14.02.2024	4427
70	B2	2	"	"	14.02.2024	4427
71	B2	3	"	"	14.02.2024	4427
72	B2	4	"	"	14.02.2024	4427
73	B2	41	"	"	31.01.2024	2980
74	B2	42	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
75	B2	45	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
76	B2	46	"	"	14.02.2024	4427
77	B2	48	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	31.01.2024	2980
78	B2	55	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
79	B2	58	"	"	14.02.2024	4427
80	B2	59	"	"	14.02.2024	4427
81	B2	60	"	"	14.02.2024	4427
82	B2	61	"	"	14.02.2024	4427
83	B2	63	"	"	14.02.2024	4427
84	B2	69	"	"	14.02.2024	4427
85	B2	70	"	"	14.02.2024	4427
86	B2	71	"	"	14.02.2024	4427
87	B2	72	"	"	14.02.2024	4427
88	C	1	"	"	31.01.2024	2980
89	C	2	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
90	C	4	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
91	C	5	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	31.01.2024	2980
92	C	6	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
93	C	7	"	"	14.02.2024	4427
94	C	8	"	"	14.02.2024	4427
95	C	9	"	"	14.02.2024	4427
96	C	10	"	"	14.02.2024	4427
97	C	17	"	"	14.02.2024	4427
98	C	18	"	"	31.01.2024	2980
99	C	21	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	14.02.2024	4427
100	C	32	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
101	C	38	"	"	1.02.2024	2981
102	C	39	"	"	14.02.2024	4427
103	C	49	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
104	C	54	"	"	14.02.2024	4427
105	C	63	"	Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği	31.01.2024	2980
106	C	64	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
107	C	65	"	"	14.02.2024	4427
108	C	69	"	"	14.02.2024	4427
109	C	79	"	"	14.02.2024	4427
110	C	84	"	"	14.02.2024	4427
111	C	92	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
112	C	94	"	"	14.02.2024	4427
113	C	95	"	"	14.02.2024	4427
114	D	1	"	"	14.02.2024	4427

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

660 ada 2 numaralı 30.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret" alanında kalmakta olup, Hmax: serbest, Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına haizdir.

Not: Hmax: serbest durumu için ruhsatların onaylanmış olması sebebiyle herhangi bir sınırlama olmadığı öğrenilmiştir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Avcılar Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı öğrenilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yüklenici sıfatıyla Ege Yapı A.Ş. ile arsa sahipleri sıfatıyla Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç arasında 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Yüklenici tarafından inşa edilecek yapılar, yapının türüne göre aşağıda gösterilen oranlara göre arsa sahipleri ve yüklenici arasında paylaşılacaktır: - Konutlar: Yüklenici %68, arsa sahipleri %32, - Ticari Üniteler: Yüklenici %67, arsa sahipleri %33 - Serviced Apartments: Yüklenici %70, arsa sahipleri %30 Taraflar 20.05.2022 tarihli paylaşım protokolü ile bağımsız bölümlerin nasıl paylaşılacağını karara bağlamışlardır.

Diğer yandan 14.09.2022 tarihinde Kadıköy 19. Noter'inde imzalanan 21976 sayılı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Devir ve Temlik Sözleşmesi tarihli devir protokolü ile Ege Yapı A.Ş. ilgili sözleşmeden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'ye devretmiştir.

21 Aralık 2023 tarihli Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'nde sayfa 11, 5. madde, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.'nin, "Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerine izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir" ibaresi bulunmaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Sıra No	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	YENİ YAPI RUHSATLARI		ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI	
					KULLANIM AMACI	BB. SAYISI					
1	A	Yeni Yapı	29.06.2017	147-5	Mesken	242	25.901,04	2.872,92	29.688,00	28	5A
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
2	B1	Yeni Yapı	29.06.2017	147-4	Mesken	62	9.616,86	3.375,27	13.651,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	7	658,87				
3	B2	Yeni Yapı	29.06.2017	147-3	Mesken	63	9.842,48	3.640,08	14.480,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	10	997,44				
4	C	Yeni Yapı	29.06.2017	147-2	Mesken	95	17.724,66	1.886,94	20.896,00	21	5A
					Ofis - İşyeri	6	1.284,44				
5	D	Yeni Yapı	29.06.2017	147-1	Ofis - İşyeri	19	2.465,91	3.941,09	6.407,00	2	3B
TOPLAM						515	69.402,38	15.716,30	85.122,00		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TADİLAT RUHSATLARI											
Sıra No	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	TADİLAT	15.10.2021	293-1	Mesken	242	25.901,04	2.872,92	29.688,00	28	5A
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
2	A	TADİLAT	13.09.2022	2622446-102458	Mesken	302	25.903,40	2.875,92	29.690,00	28	5A
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
					Kapıcı Dairesi	4					
3	B1	TADİLAT	15.10.2021	293-2	Mesken	62	9.616,86	3.375,27	13.651,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	7	658,87				
4	B2	TADİLAT	15.10.2021	293-3	Mesken	63	9.842,48	3.640,08	14.480,00	15	4C
					Ofis - İşyeri	10	997,44				
5	C	TADİLAT	15.10.2021	293-4	Mesken	95	17.724,66	1.886,94	20.896,00	21	5A
					Ofis - İşyeri	6	1.284,44				
6	D	TADİLAT	15.10.2021	293-5	Ofis - İşyeri	19	2.465,91	3.941,09	6.407,00	2	3B
7	OTOPARK	TADİLAT	15.10.2021	293-6	Otopark	1	5.754,00		5.754,00	2	3A
8	A	TADİLAT	44817	236	Mesken	302	25.903,40	2.671,03	29.690,00	28	VA
					Ofis - İşyeri	11	910,68				
					Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	204,89				
TOPLAM						579	69.404,74	18.592,22	90.878,00		

Parsel üzerinde 29.06.2017 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. A blok için 13.09.2022 tarihinde B1, B2, C, bloklar için 15.10.2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup toplam bağımsız bölüm sayısı 579 olmuştur. Parsel üzerinde yer alan proje için tadilat ruhsatı ve mimari tadilat projesi düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Etiler Mahallesi, Seheryıldızı Sokak Tilbe Apartmanı No:32 İç Kapı No: 10 Beşiktaş / İstanbul adresli Hisar Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmaz ile ilgili olarak hazırlanan proje tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projeye istinaden yapılmıştır. Taşınmaza ait proje ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

660 ada 2 parsel üzerinde yer alan Modernyaka Projesi Ofis, Konut, İşyerleri ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Parsel üzerinde toplamda 5 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu proje 5 adet bloğun yeni inşa edilmesi ile oluşturulmaktadır. Proje içerisinde yer alan konut ve ofisler 1+1'den 4+1 tipine kadar farklı kullanım şeklidir. Blokların bir kısmı konut, bir kısmı ofis niteliklidir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan projenin inşaatı devam etmektedir. Henüz enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ,



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. 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'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

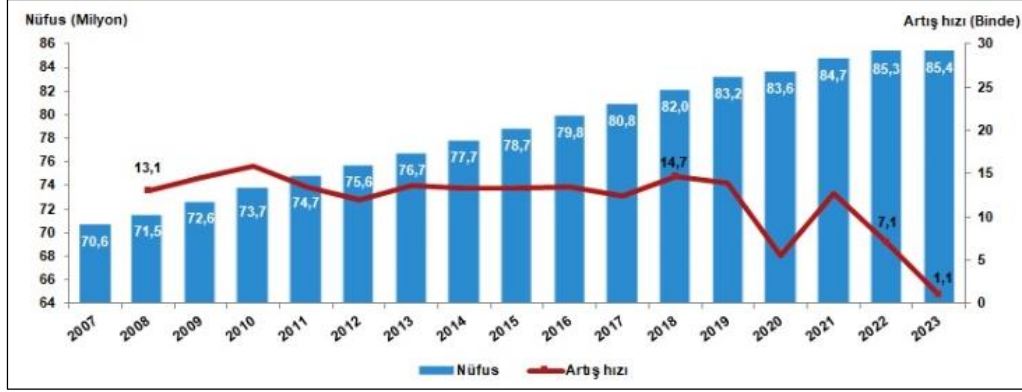
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu. İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir. İstanbul Roma, Bizans ve Osmanlı döneminde başkent olarak kullanılmıştır. Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir

İstanbul'un iklimi, 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. 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. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

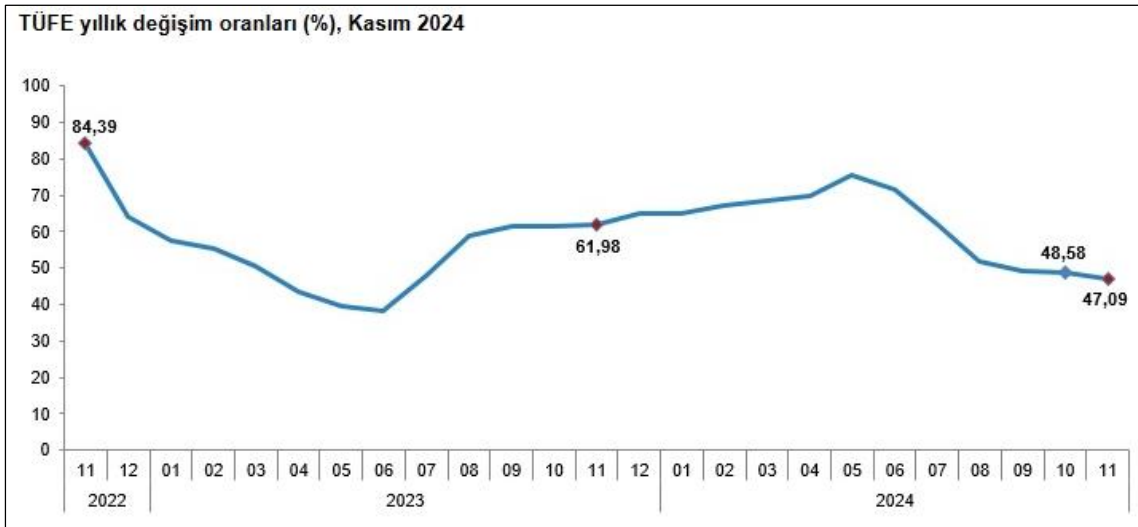
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



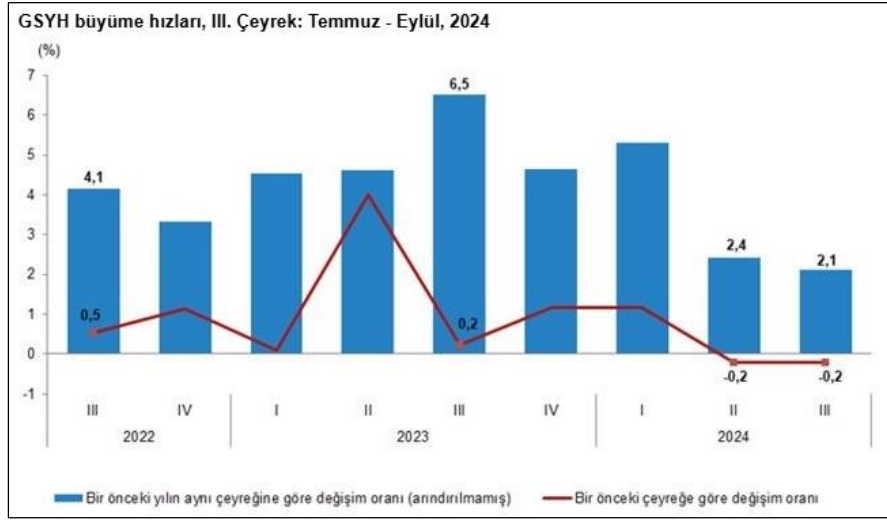
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup % -0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUIK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanhalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TÜİK)

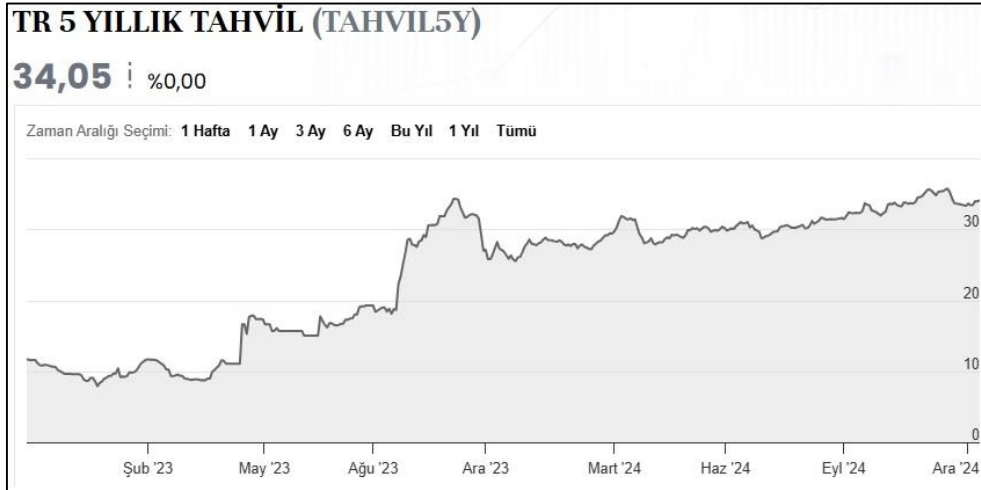
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	188,9	7,8
	II	3 424 670	219 685	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(t)	8 858 428	288 751	205,7	5,3
	II ^(t)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III ^(t)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

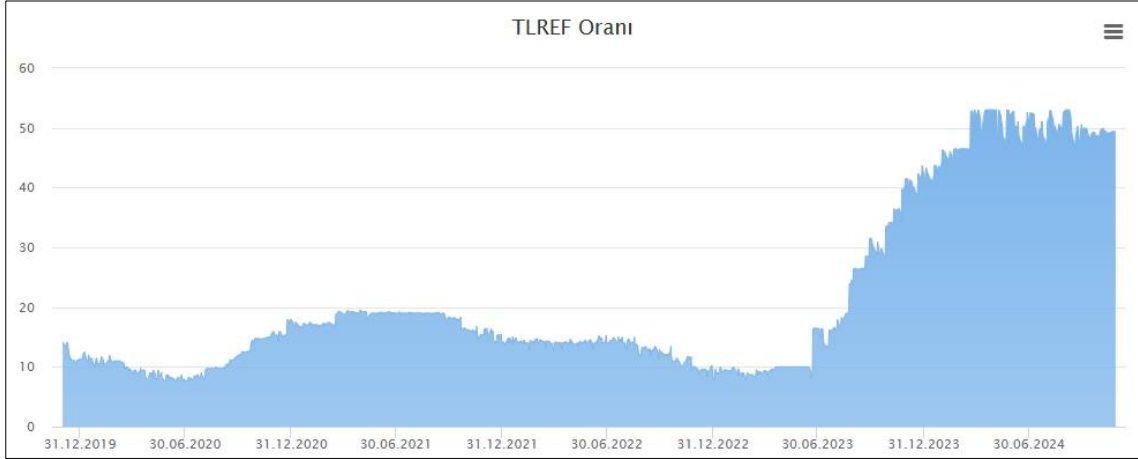
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

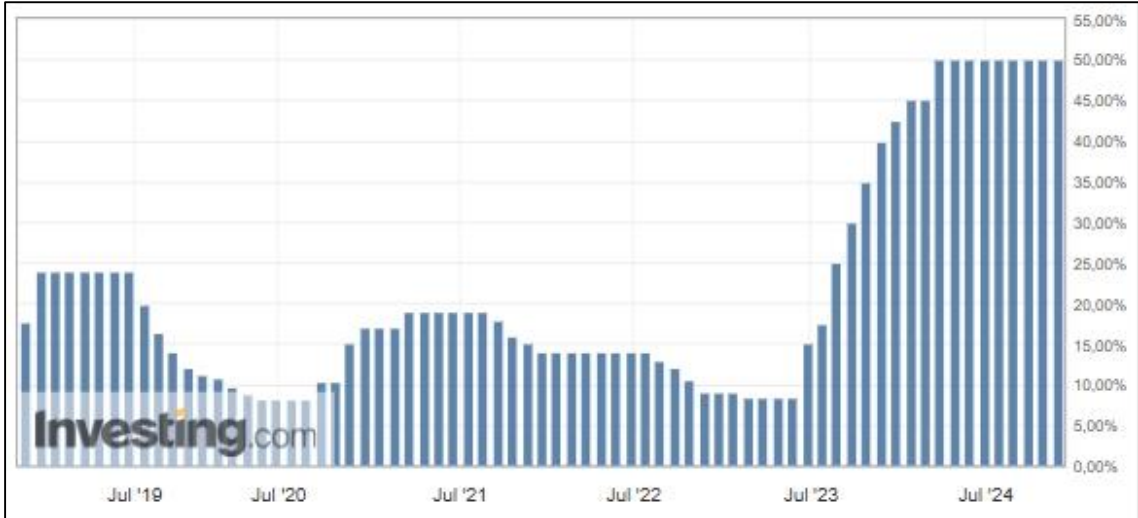
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;

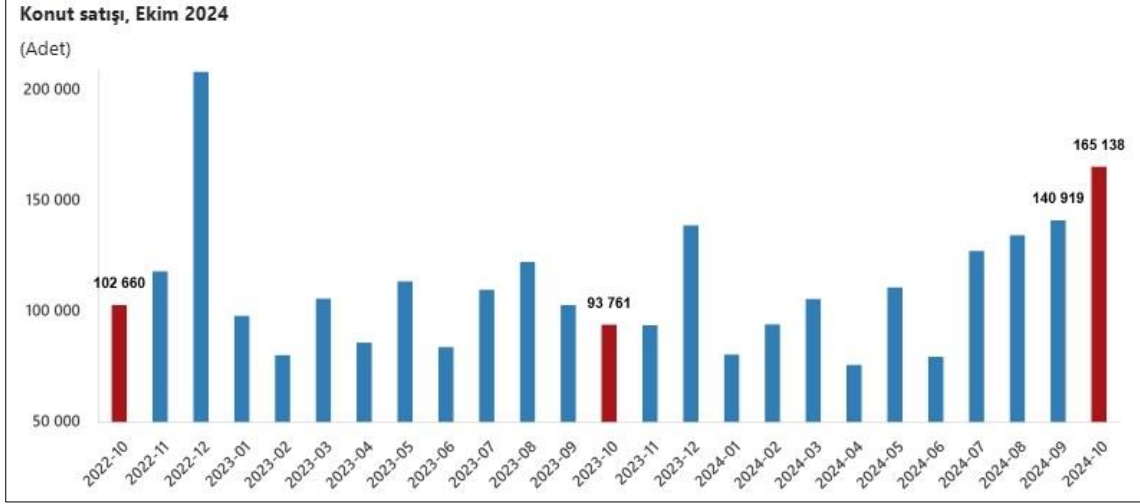
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)

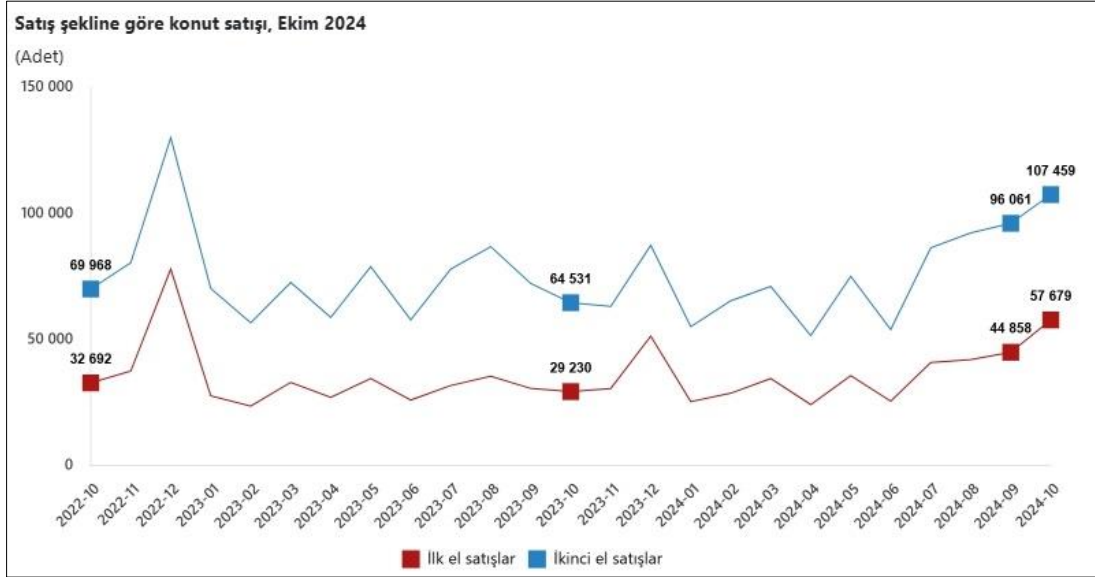


Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	165 138	93 761	76,1	1 112 374	993 835	11,9
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUIK)

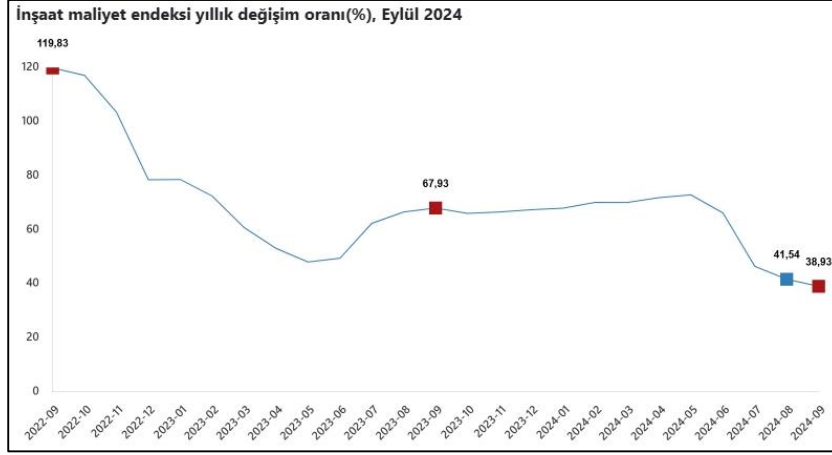


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUIK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

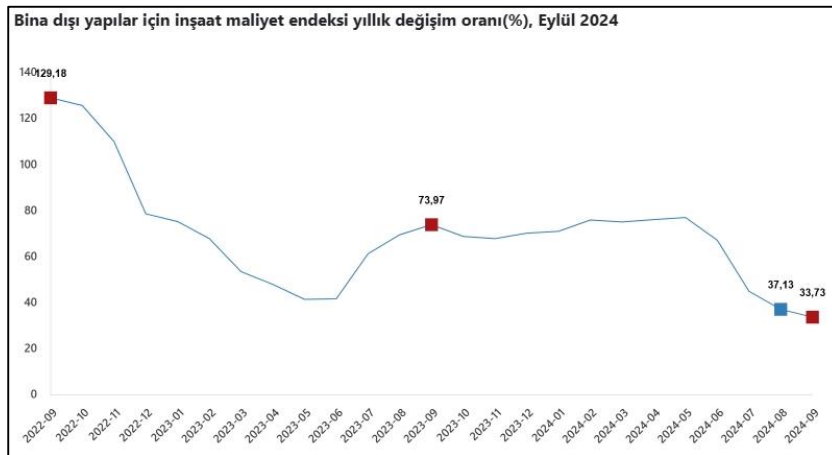
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)



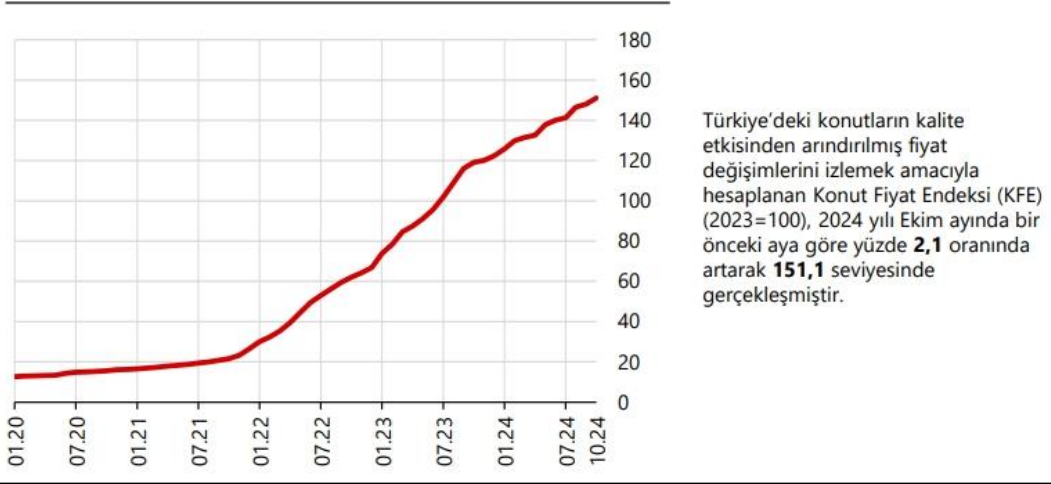
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)



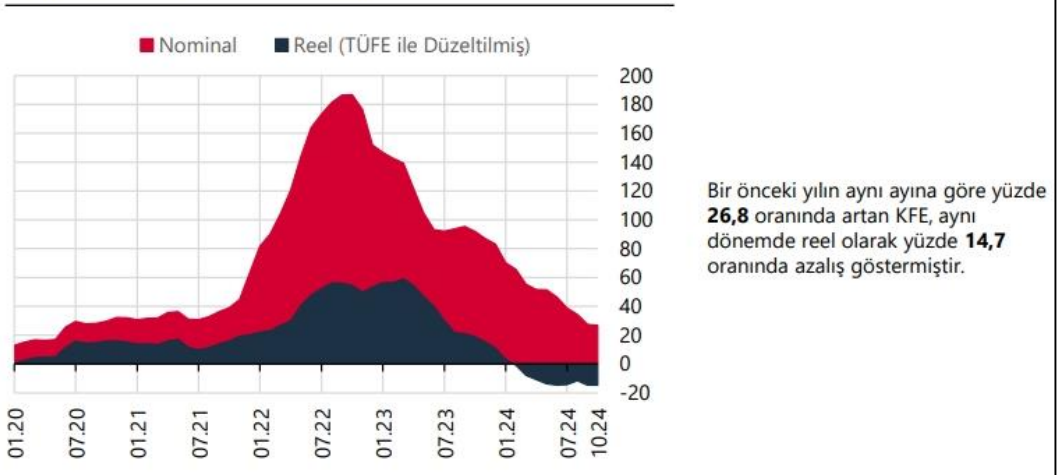
2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

660 ada 2 parsel; 19.538,35 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parselin batı ve kuzey cephesinde Açelya Sokak, doğu cephesinde Abdi İpekçi Caddesi, güney cephesinde ise TEM Otoyolu ile çevrilidir. Parsel üzerinde halihazırda Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.

Modernyaka Projesi konut, dükkan ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Modernyaka İstanbul, en yüksek bodrum, zemin + 26 kat (toplam 28) olmak üzere toplam 5 blok olarak inşa edilmekte. Söz konusu proje 5 adet bloğun yeni inşa edilmesi ile oluşturulmaktadır. Proje içerisinde yer alan ofis ve konut nitelikli üniteler 1+1'den 4+1 tipine kadar farklı kullanım şeklindedir. Blokların bir kısmı ofis, bir kısmı ofis + konut, bir kısmı da sadece ofis niteliklidir. Proje alanının yaklaşık %35'i özel tasarımı peyzaj alanıdır. İstanbul'un Avrupa kıtasına bağlantısını sağlayan otoyollardan biri olan, TEM Otoyolu yolu olarak adlandırılan Avrupa Otoyoluna yaklaşık 300 m cephesi bulunmaktadır.

Proje içerisinde yer alan A, B1, B2, C, D bloklar 53 adet dükkan ve 522 adet meskenden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde proje içerisinde inşaatın devam ettiği görülmüştür.

Değerleme konusu projede konumlu bloklar ruhsatlandırılırken 4 adet kapıcı dairesinin de bağımsız bölüm olarak belirtildiği tespit edilmiş olsa da bahsi geçen hacimlere kat irtifak listesinde yer verilmemiş olması sebebiyle ortak alan olarak değerlendirilip, satışa konu edilmeyeceği kanaati oluşmuştur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu olup projesine uygun şekilde Modernyaka İstanbul Projesi inşa edilmektedir.

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

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 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

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.

5. **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(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 ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, ticari + konut imarlı, 7.462 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 325.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 538 356 41 71**

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, konut imarlı, 2.283 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 125.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 546 595 77 13**

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, ticari + konut imarlı, 725 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 29.800.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 677 34 50**

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, konut imarlı, 2.485 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 99.400.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 505 342 09 19**

Emsal 5 [Satılık Konut]: Bizim Evler 10 Sitesi'nde konumlu, 158 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 14.580.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 533 978 02 39**

Emsal 6 [Satılık Konut]: Bizim Evler 10 Sitesi'nde konumlu, 121 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 12.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 533 978 02 39**

Emsal 7 [Satılık Konut]: Tual Comfort Sitesi'nde konumlu, 132 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 13.845.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 533 085 43 50**

Emsal 8 [Satılık Konut]: Ebruli Sitesi'nde konumlu, 125 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 12.528.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 272 63 28**

E:9 [Satılık Dükkan] Bizimevler 7 içerisinde konumlu, 242 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.750.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 730 70 03**

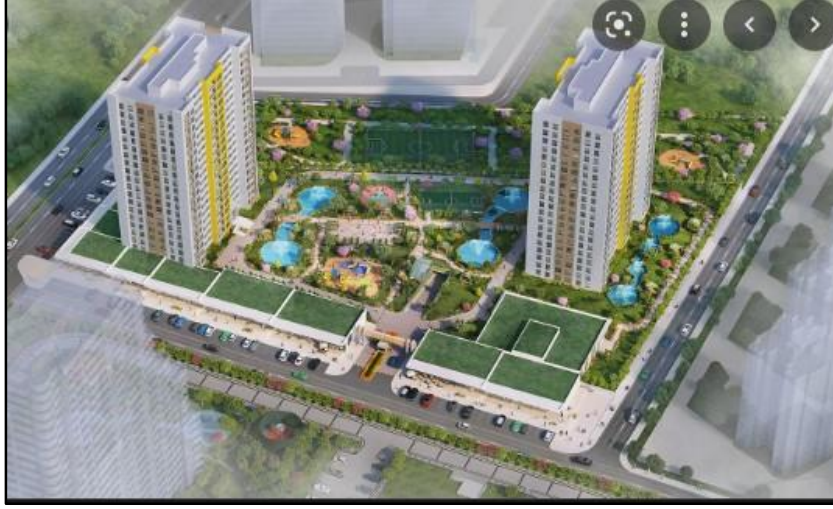
E:10 [Satılık Dükkan] Ebruli Sitesi'nde konumlu, 150 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 14.500.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 470 84 64**

E:11 [Satılık Dükkan] Ispartakule Emlak Konut Projesi'nde konumlu, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000.000,00-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 532 499 88 73**

E:12 [Satılık Dükkan] Bizimevler 8 içerisinde konumlu, ön bahçe alanıyla 170 m² beyan edilen toplamda 90 m² zemin, 90 m² bodrum kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 13.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir (indirgenmiş alan: 120 m²). **İlgilisi: 532 424 30 17**

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

--Bizim Evler 8



62 bin 373 metrekare arsa alanı üzerine inşa edilen Bizim Evler 8 projesi, 2 blokta 240 daireden oluşuyor. 2+1,3+1, 4+1daire tiplerinin yer aldığı projede konut alanları 140 ila 280 metrekare arasında farklılık gösteriyor. İstinye Üniversitesi Bahçeşehir Hastanesine 800 metre mesafede yer alan Bizim Evler 8 projesi, E-5'e 3 kilometre, İstanbul Havalimanı'na 22 kilometre yakınında konumlanıyor.

--Göl Panorama



Göl Panorama, 73 ile 300 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 oda hacimli 1.431 konut ve dükkandan meydana geliyor.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	7.462,00m ²		2.238,00m ²		725,00m ²		2.485,00m ²		
Satış fiyatı	325.000.000 TL		125.000.000 TL		29.800.000 TL		99.400.000 TL		
m ² birim fiyatı	43.554 TL		55.853 TL		41.103 TL		40.000 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
İmar Durum Şerefiyesi	5%	+	7%	+	5%	+	7%	+	
Konum Şerefiyesi	5%	+	5%	+	10%	+	10%	+	
Alan şerefiyesi	5%	+	10%	+	15%	+	10%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	47.909 TL		65.349 TL		51.379 TL		48.800 TL		
Ortalama Birim fiyat	53.359TL/m²								

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK KONUT)									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
Brüt alanı (m²)	158,00m²		121,00m²		132,00m²		125,00m²		
Satış fiyatı	14.580.000 TL		12.500.000 TL		13.845.000 TL		12.528.000 TL		
m² birim fiyatı	92.278 TL		103.306 TL		104.886 TL		100.224 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	87.665 TL		98.140 TL		99.642 TL		95.213 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>95.165TL/m²</u>								

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12		
Brüt alanı (m²)	242,00m²		150,00m²		300,00m²		120,00m²		
Satış fiyatı	25.750.000 TL		14.500.000 TL		30.000.000 TL		13.500.000 TL		
m² birim fiyatı	106.405 TL		96.667 TL		100.000 TL		112.500 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Proje Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+	
Reklam Kabiliyeti Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	133.006 TL		120.833 TL		125.000 TL		140.625 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>129.866TL/m²</u>								

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarında alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda ortalama birim değer 50.000,00-60.000,00 TL/m² civarındadır. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda imarlı arsa nadirdir. Taşınmazın bulunduğu bölge etrafında satılık arsa emsalleri dikkate alınarak uygunlaştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Bölgede benzer konseptteki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 85.000-100.000 TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 120.000,00-TL - 140.000,00-TL/m² aralığında değişmektedir.

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin 50.000,00 TL - 60.000,00 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Şehrin taşınmazın konumlandığı bölgeye doğru büyüyor oluşu bölgenin değerini ve tercih edilirliliğini artırmaktadır. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Taşınmazın imar durumu, konumu göz önünde bulundurulduğunda arsa değerinin 53.359 TL/m² olacağı öngörülmüştür.

Bölgede konumlu dükkan birim fiyatları ticari hareketliliğin artması ile birlikte yükselmektedir. D100 Otoyoluna cepheli dükkanlar dönemsel bazda yüksek fiyatlı iken Abdi İpekçi Caddesi'nde ticari hareketliliğin artması ile cadde cepheli dükkan fiyatlarını Tem Otoyoluna konumlu dükkanlara yaklaştırmıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde D100 Otoyolu'ndan uzaklaştıkça birim değer negatif yönde etkilendiği, taşınmaz değerlerinde %5-10'a varan değişimlere sebep olabildiği bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan ilanlardan yapılan araştırmalardan da bu bilgi teyit edilmiştir.

Arsa emsalleri araştırılırken cadde cephe durumu, konumlu olduğu bölgenin avantaj-dezavantaj durumu, hitap ettiği kesim gibi kriterler dikkate alınarak %5-10 civarında konum şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Ayrıca arsa nitelikli emsal taşınmazlar alansal açıdan değerlendirme konusu proje gibi büyük ölçekli ve konsept proje geliştirmeye müsait değildir, genel piyasa kanaati alansal küçülme oldukça birim fiyatın yükseldiği yönünde olsa da değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge özelinde büyük ölçekli konsept projelerde yer alan bağımsız bölüm birim fiyatlarının diğer taşınmazlara nazaran yüksek olduğu kanaatiyle arsa nitelikli emsaller %5 ila %15 oranında alan şerefiyesi uygulanmıştır. Arsa emsallerinin değerlendirme konusu taşınmazla imar durumlarının aynı olmaması sebebiyle Konut parsellerine %7, ticaret+konut parsellerine %5 şerefiye uygulanmıştır.

Dükkan nitelikli emsaller konumlu olduğu projeler bakımından değerlendirme konusu projeye nazaran eski yapıdadır. Bu bilgiden hareketle %20 proje şerefiyesi uygulanmıştır. Konu parsel direkt TEM Otoyolu cepheidir, bu sebeple %10 oranında reklam kabiliyeti şerefiyesi uygulanmıştır.

Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların değerlendirilmesi yapıldığı için Pazar yaklaşımı ile bölge piyasası araştırılmış ve konut-dükkan-arsa değer aralıkları belirlenmiştir.

Söz konusu taşınmazın proje değerinin talep edilmesi sebebiyle bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölge özelinde pazarlık payının %5 olduğu tespit edilmiştir. Bölgede alınan emsaller benzer yapı kalitesi ve konumda olduğu için ayrıca şerefiye kriterleri eklenmemiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

DEĞERLEME TABLOSU							
il	ilçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Avcılar	Firüzköy	660	2	19.538,35	₺53.359,00	1.042.546.817,65
							~ 1.042.547.000,00

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre projenin konumlu olduğu arsa değeri ~**1.042.547.000,00-TL** olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazlar için arsa değeri Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerleri varsayımlara dayanmadığından esas kabul edilmiştir. Yukarıda belirtilen birim değerlere göre arsa değerleri hesaplanmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %68,75 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı 90.878,00 m² dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4-C ve 5-A'dır. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

Her projenin gerçekleşen yapı birim maliyeti, proje geliştirmenin ilk aşamasından itibaren başlayarak eksik hiçbir işlem kalmayacak şekilde bütün metraj kalemlerinin %100 tamamlanmasına kadar devam eder. Birim maliyet projenin kapsamına, lokasyonuna, süresine, büyüklüğüne ve maliyet metraj kalemleri ile bu kalemlerin edinim şekline göre (peşin alım, önceden stok, kredili veya vadeli alım vb.) değişiklik gösterebilmektedir.

Rapora konu projede olduğu gibi yapıım süreci devam projeler için hesaplamada kullanılan yapı yaklaşık birim maliyeti genel anlamda; projenin büyüklüğü, lokasyonu, süresi ve geliştiricinin mimari projedeki metraj hesabı ve kalemleri, kullanılacak malzeme ve kalitesi, marka proje durumu, proje satışını avantajlı kılacak donatılar (sosyal ve ortak alanlar), kullanıcının konforu ve kalite için tercih edeceği ürünler vb gibi birçok etken nedeniyle değişiklik gösterebilmektedir.

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası " *Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.*" şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TUIK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin 12 aylık ortalamaları ile bir önceki yılın aynı ayına göre değişimleri belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaat başlama ve yapım sözleşmelerinin daha önceden yapılmış olması sebebiyle birim maliyet düzeltilmesinde daha az oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde ortalama standartlarda kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlere yakın bir maliyet kalemi oluşturacaktır

Yapı Birim Maliyeti Takdiri		
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri		
Yapı Sınıfı	4-C	5-A
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺18.700	₺21.300
Değerleme Tarihine Göre (31.12.2024) Güncelleme		
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	58,51%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	57,85%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	58,18%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	44,38%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	37,94%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	41,16%	
Değişimlerin Ortalaması %	49,67%	
Mart-Aralık için Aylık Değişim Oranı (10/12)	0,833	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	41,39%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺26.440	₺30.116
Proje Özelinde Güncelleme		
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	5,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m ²)	₺27.762	₺31.622
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺29.692	
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	₺29.600	

¹Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-850 \$/m² den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **29.600,00 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Standart bir apartman konut projesi için yaklaşık olarak çıkarılan maliyet kalemleri aşağıda gösterilmiştir. Bu kalemler ve toplam maliyet içerisindeki ağırlıkları ise yine ortalama şekilde oransal olarak belirtilmiştir. Hazırlanan bu tablo rapora konu projeye ait olmayıp benzer nitelikte (Konut) bir yapı için piyasada oluşan yaklaşık maliyet kalem ve oranlarını içermektedir. Projenin lokasyonu, topoğrafyası, kullanılan malzemelerin özellikleri ve kalitesi, parsel büyüklüğü, mimari yaklaşım gibi faktörler oranlarda değişiklik yaratabilir.

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları

1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	0,5	1,0
Hafriyat	8,0	9,0
İş Makineleri	6,5	7,5
Beton Demir	22,0	27,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	0,5	1,0
Duvar	2,0	2,5
Çatı	1,5	2,0
Kaba İşler Toplam	42,5	52,0
Ortalama:	47,25	

2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Asansör	1,0	1,5
Dış Cephe	3,5	4,0
Isıtma ve Soğutma	3,5	4,5
Şap	1,5	2,0
Seramik	2,0	2,5
Mermer	0,5	1,0
Elektrik	3,0	3,5
Sıva ve Boya	4,5	5,0
Alçıpan	2,0	2,5
Pencere	5,5	6,5
Parke	2,5	3,0
Kapılar	3,0	3,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Yangın	0,1	0,4
Balkon ve Korkuluk	0,5	1,5
Peyzaj	1,0	1,5
İnce İşler Toplam	39,6	50,4
Ortalama:	45	

3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	7,0	8,5
Ortalama:	7,75	

Genel Toplam:	100	
----------------------	------------	--

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu parse üzerinde yer alan projenin toplam mevcut durum değeri, arsa değeri ve yapı değeri tespit edilerek belirlenmiştir. Projenin toplam inşaat alanı üzerinden %58,48 inşaat seviyesi dikkate alındığında yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile toplanarak mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

Proje Toplam Yapı Değeri: $90.878,81 \text{ m}^2 \times 29.600,00 \text{ -TL/m}^2 \times \%68,75 = 1.849.383.783,50 \text{ TL}$

Yapı Değeri : 1.849.383.783,50 TL

Arsa Değeri : 1.042.547.000,00-TL

Toplam Değer : 2.891.930.783,50 TL

Rapora konu taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan mevcut durum piyasa değeri toplamı **2.891.930.783,50 TL** olarak takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (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.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çererebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Varsayım ve Kabuller

- Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgilere göre projenin Ege Yapı hissesine düşen kısımlar için satışı gerçekleşmiş konut oranı %79,92, satışı gerçekleşmiş ticari alan oranı %23,10'tür. Gerçekleşen satış sonucunda konut toplam hasılatının 1.579.325.754,16 – TL olduğu, 1.247.423.823,30 – TL'lik kısmının tahsil edildiği, 331.901.930,87– TL alacak kaldığı, ticari alanlar için ise toplam hasılatın 117.399.954,42-TL olduğu, 81.317.562,05-TL'lik kısmının tahsil edildiği, 36.082.392,36-TL alacak kaldığı görülmüştür. Tarafımıza belirtilen bu durum, satışların vadeli şekilde gerçekleşmiş olması sebebi ile İNA tablosunda ilgili yıllarda tahsil edilecek tutarlara yer verilmiş ve hesaplanmıştır. Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır.

Her ne kadar projedeki satışı gerçekleşen ve/veya gerçekleşmeye devam eden birimler için elde edilecek hasılat vadeli şekilde oluşsa da değerlendirme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden rapor tarihi sonrası oluşacak satışlar İNA tablosunda peşin satışa yönelik hesaplanmıştır.

- Projede konumlu konutların değerlendirme tarihi itibarıyla %79,92'unun satıldığı, 2025 yılında %15'inin, 2026 yılında ise kalan %5,08'lik kısmının satılacağı öngörülmüştür. Ticari ünitelerin ise %23,10'luk kısmının satıldığı, 2025 yılında %15, 2026 yılında %20, 2027 yılında %25, 2028 yılında ise konut hareketliliğinin artması ile birlikte ticari ünitelere de talep oluşacağı kanaatiyle %16,90'lık kısmının satılacağı varsayılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla emsaller aracılığıyla tespit edilen satış rakamı değerlendirme tarihi itibarı ile konutlar için yaklaşık 95.165,00 TL/m², ticari üniteler için ise 129.866-TL/m²'dir. Bu bedellerin 2025 itibarı ile %40, 2026 yılında %35, 2027 yılında %30, 2028 yılında %25'lik artışları olacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değerinin 31.12.2025 tarihinde 133.231,00-TL/m², ticari ünite satış birim değerinin 31.12.2025 tarihinde 181.812,40-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasayla uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.
- Firmadan aldığımız bilgiler doğrultusunda rapor tarihi itibarıyla ticari ünitelerin %23,10 satışının tamamlandığını 2025 sonuna kadar %15'inin, 2026 yıl sonuna kadar %20'sinin, 2027 yıl sonuna kadar %25'inin, 2028 yılında ise %16,9'luk kısmının satılacağı varsayılmış olup projenin tamamlanması ardından ticari ünite satışlarının hızlanması olağandır. Bu sebeple nakit akışta proje tamamlandıktan 2 sene sonrası için ticari ünite satışı devam ettirilmiştir. Bölgedeki benzer projelere bakıldığında genellikle ticari ünitelerin doluluk oranının artması ve ticari ünitelere ihtiyacın oluşmasıyla talep yoğunluğu atmaktadır. Talep gördüğü zamanda piyasada ki gerçek değerini bulacağından, satış oranının en yüksek seviyesi 2027 yılında olacağı değerlendirilerek çalışma yapılmıştır.

Günümüzde orta ve büyük ölçekli konut projelerinde proje başlangıcı ile birlikte farklı dönemler yapılan artışların toplamda bir yıl içerisinde ortalama %50 ve üzeri (aylık ortalama %3-%5 bileşik artış) seviyelerinde gerçekleştiği gözlemlenmiştir. Bu gözlemin temelinde gayrimenkul piyasasındaki durum, finansman yaratmak adına ilk satış ve talep toplamaya yönelik fiyat politikaları ve arz-talep dengesine bağlı yapılacak artışlar ve enflasyon büyük önem taşımaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Eylül 2024 'Konut Fiyat Endeksi' ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %44,81 oranında artmıştır.

Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının, mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlaşacağı düşünülerek, KFE'nin de kademeli olarak düşeceği ön görülmektedir. Bu nedenle projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında gerçekleşeceği ve enflasyon beklentisine kıyasla azalarak seyredeceği öngörülerek ortalama satış birim fiyatı artış oranı ilk yıl için %40, ikinci yıl için %35 ve devam eden yıl(lar) için ise %5 puanlık düşüş ile %30, %25, şeklinde hem **konut** hem de **ticari** olarak kabul edilmiştir.

- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **29.600,00-TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır, 2025 yılı ortalama 42.920,00, TL/m² olarak, 2026 yılı için ise enflasyon etkisinin düşmesi ile %35'lik artışla 57.942,00-TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Eylül ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %60,55 aylık ise %0,57 dir.

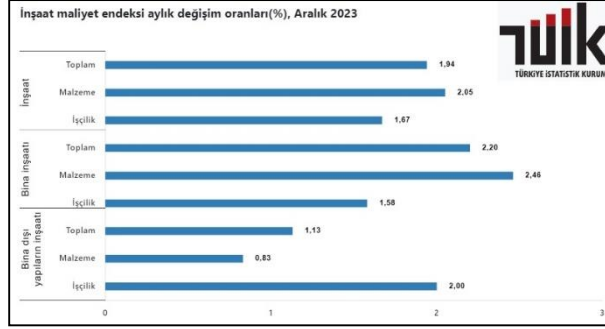
Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin durağanlaşma yönünde olduğu, radikal azalış veya artış sergilemediği görülmektedir. Özellikle 2022 yılında küresel anlamda yaşanan enflasyon artışının etkisiyle döviz kurunda da yaşanan değişim sebebiyle ülkemizde ciddi artışlar yaşanmış, sonrasında düşüş eğilimine girmesi beklenen bu kalemler 2023 yılında yaşanan deprem sebebiyle (özellikle işçi maliyetinde yaşanan artışlar ve imalat malzemelerindeki enflasyon artışları) durağan bir görüntü çizmiştir.

Birim inşaat maliyeti artış oranı belirlenirken TÜİK verileri yansira projenin tamamlanma süresi, konumu ve yapı kalitesi ile orta vade program dahilinde enflasyonun düşürülmesi ve döviz etkisinin azaltılması yönündeki çalışmalar da dikkate alınmış, piyasada yaşanan maliyet artışlarından asgari düzeyde etkileneneği öngörülerek bu proje özelinde gelecek dönemler için birim inşaat maliyet artış oranının 2025 yılı için ortalama %45 bandında olacağı sonraki yıllar için ise %35-%30-%25 ve %20 olarak devam edeceği kabul edilmiştir. 2025 yılı artışının devam eden yıllara göre yüksek kalmasının sebebi ise günümüz koşullarındaki maliyet artışının yüksek kalması ve zaman içerisinde enflasyon etkisiyle de düşüş beklentisidir.

Diğer taraftan TUİK İnşaat Maliyet Endeksi On iki aylık ortalamalara göre değişim oranları son yedi yıllık verileri uç değerler çıkarılarak incelendiğinde yaklaşık ortalama %38,93 değişim görülmektedir. (Uç değerler sarı ile işaretlenmiştir.)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Yıllar	Değişim oranı (%)
2017	15,63
2018	26,26
2019	16,77
2020	12,49
2021	41,34
2022	103,32
2023	63,04

Ortalama 32,61

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa (yüklenici payı) payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve projenin mevcut durumu itibarıyla yüklenici payının sözleşmeden kaynaklanan hakkına yönelik piyasa değerine kanaat getirilmiştir. Yüklenicinin inşaatın tamamına katlanacağı dikkate alınarak yüklenici firma olan Egeyapı Avrupa'nın sözleşmeye göre payına düşen bugünkü proje değeri ~666.337.000,00-TL olarak belirlenmiştir.

Gerçekleşen maliyetin yıllara sair olması sebebiyle tabloda yer verilmemiştir.

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa (yüklenici payı) payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve yüklenici payının bugünkü değeri bulunmuştur.

Genel piyasa eğilimi, enflasyon etkisi ile takip eden yıllar itibari ile konut ve ticari ünite satış birim fiyatının %40, inşaat birim maliyetinin ise ilk yıl %40 sonraki takip eden yıllarda ise %35, %30, %25 oranında artacağı kabul edilmiştir.

TÜM PROJE	
Proje Toplam Satılabilir Konut Alanı (m2)	63.087,40
Yüklenici Satılabilir Konut Alanı (%68)	43.148,82
Proje Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (m2)	4.243,61
Yüklenici Satılabilir Tic Alanı (%67)	4.243,61
Toplam İnşaat Alanı (m2)	90.878,00
Proje Yüklenici Payı Net Bugünkü Değer	₺991.376.976,18

Dönemler	0	1	2	3	4	5	Toplam
	Gerçekleşen	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	
Satış Tam. Oranı (Konut)	79,92%	15,00%	5,08%	0,00%	0,00%	0,00%	100%
Satılan m2	34.484,32	6.472,32	2.192,18	0,00	0,00	0,00	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	25%	
m2 Fiyatı		€133.231,00	€179.861,85	€233.820,41	€292.275,51	€365.344,38	
Hasılat		€862.314.065,61	€394.288.794,93	€0,00	€0,00	€0,00	€1.256.602.860,54
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		€250.311.121,85	€41.316.738,37	€23.655.446,10	€15.385.346,68	€1.233.256,46	
Toplam Hasılat		€1.112.625.187,46	€435.605.533,30	€23.655.446,10	€15.385.346,68	€1.233.256,46	€1.588.504.769,99
Satış Tam. Oranı (Ticaret)	23,10%	15,00%	20,00%	25,00%	16,90%	0,00%	100%
Satılan m2	980,17	636,54	848,72	1.060,90	717,28	0,00	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	25%	
m2 Fiyatı		€181.812,40	€245.446,74	€319.080,76	€398.850,95	€498.563,69	
Hasılat		€115.731.137,81	€208.316.048,07	€338.513.578,11	€286.086.287,70	€0,00	€948.647.051,69
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		€25.087.469,19	€8.973.122,08	€2.021.822,50	€0,00	€0,00	
Toplam Hasılat		€140.818.607,01	€217.289.170,15	€340.535.400,61	€286.086.287,70	€0,00	€984.729.465,47
İnşaat Tamamlanma Oranı	68,75%	31,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Tamamlanma Alanı	62.478,63	28.399,38	0,00	0,00	0,00	0,00	
İnş. Maliyet Artışı		45%	35%	30%	25%	20%	
m2 maliyet	€29.600,00	€42.920,00	€57.942,00	€75.324,60	€94.155,75	€112.986,90	
Maliyet		€1.218.901.175,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€1.218.901.175,00
Net Nakit Akışı	€0,00	€34.542.619,47	€652.894.703,45	€364.190.846,71	€301.471.634,38	€1.233.256,46	€1.354.333.060,46
İskonto Katsayısı	1,00	0,35	0,33	0,30	0,30	0,30	
Yüklenici Payı Bugünkü Değeri	€0,00	€25.587.125,53	€369.096.446,07	€165.767.340,33	€105.553.599,10	€332.151,82	€666.336.662,85

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri net bugünkü değeri **~666.337.000,00 TL**'dir.

Yukarıda belirlenen ve kanaat getirilen değer, projenin toplam net bugünkü piyasa değeri olmayıp, rapor amaç ve kapsamında belirtilen şekilde yapılan hesaplamalar sonucu ulaşılan değerdir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnın yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

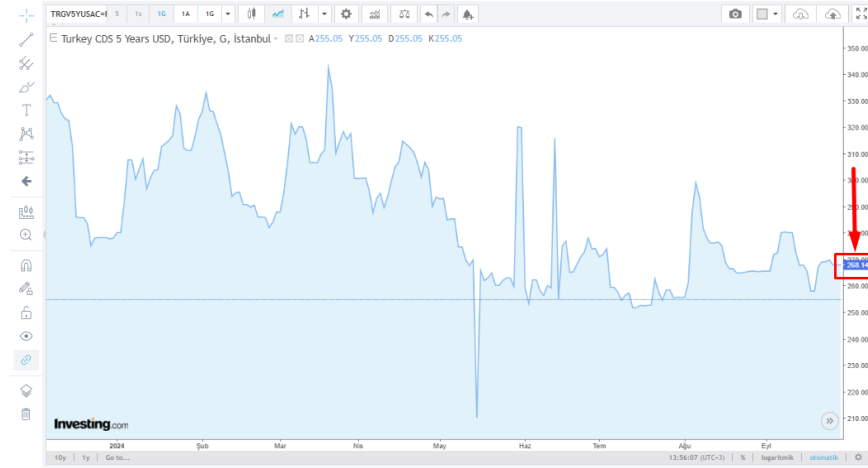
Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %30,5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %34, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %43 bandındadır.

2 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 5 yıllık devlet tahvillerinin getiri oranı olan %34 alınması uygun görülmüştür.

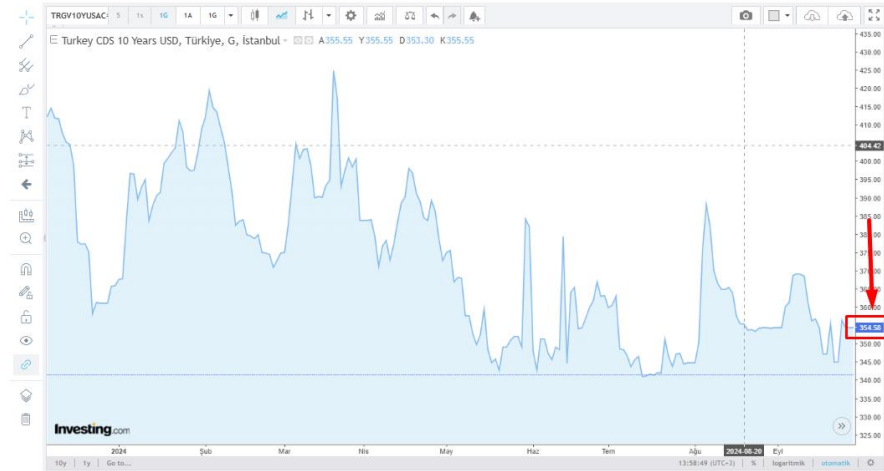
Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur.

Böylelikle indirgeme oranı ilk yıl için %35 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen iyileşmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

TRGV5YUSAC=R Genel Bakış

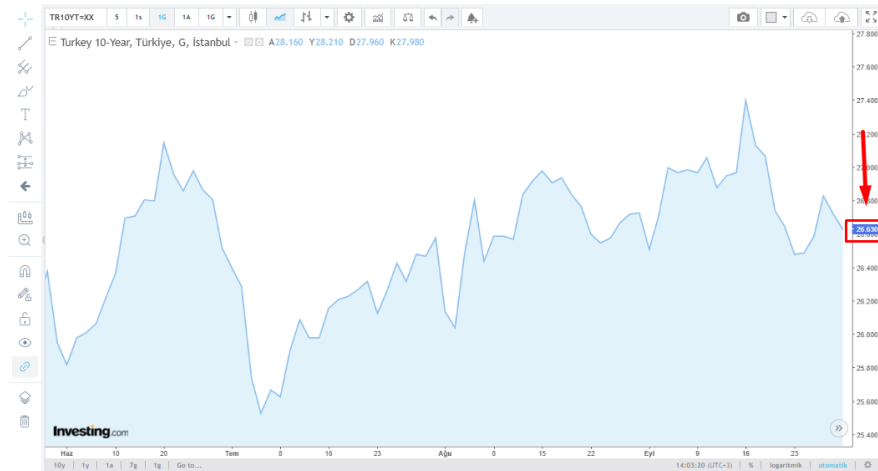


TRGV10YUSAC=R Genel Bakış



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Türkiye 5 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen kabul ve varsayımlar doğrultusunda, müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri ~666.337.000,00 - TL olarak takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde inşaatına başlanan Modernyaka projesinin, proje ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında, tarafımıza iletilen projeye uygun şekilde yapılmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Modernyaka Projesi'nde Müşteri'nin arsa sahipleri ile yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri bir bütün olarak tespit edilmiş, bağımsız bölüm bazında değer analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu projede kat irtifakı kurulu olması, inşaatın ilerlemiş seviyede olması durumları göz önüne alınmıştır. Söz konusu projede Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerlendirilmesi yapıldığı için Gelir yaklaşımı altında nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımı kullanılarak Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının, Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirilmesinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirilmesinden sonra üreteceği nakit akışlarının değeri tespit edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

Δ Fırsatlar

- Gelişmekte olan bölge olması.

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gereklileri 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, taşınmaz için şu aşamada alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Takyidatlara dair değerlendirme ve görüşlere Rapor'un 3.3. bölümünde yer verilmiştir.

6.6 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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.7 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 konut projesi bulunmaktadır.

6.8 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 konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 26. maddesi uyarınca kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunludur. Ayrıca aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu projenin izinleri alınmış olup projesine uyumlu şekilde inşaatı devam etmektedir. Diğer yandan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuya şerh edilmiştir. Konu taşınmazın tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Hak Değerleme Raporu'dur.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu sözleşmeye dayalı hakkın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Bey Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arsa sahipleri ile yapılmış olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri belirlenmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri	₺666.337.000,00
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Dahil Piyasa Değeri	₺799.604.400,00

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AFŞAR SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.

- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Tapu Bilgileri Tablosu,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Kat Karşılığı Sözleşmesi

Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi

Δ Onaylı Tahsis Listesi

Δ Tahsis Planları

Δ Enerji Kimlik Belgeleri

Δ SPK Lisans Belgeleri