



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

İstanbul, Başakşehir, Kayabaşı, 10.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 687

Aralık, 2024



|                                    |                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                           |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 26.12.2024                                                                                                                                                                               |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2024 - 687                                                                                                                                                                          |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                         |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 Ada 34 parselin mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, İki Yüz Otuz(230) 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 .....                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 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 .....                                                       | 9  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| 3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                                                     | 9  |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 9  |
| 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 ..... | 10 |
| 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 .....                                | 10 |
| 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....                                              | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 11 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 19 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 20 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                        | 20 |
| 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 .....                                                                      | 20 |
| 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 .....                                         | 20 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 21 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 23 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 30 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler .....                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                       | 34 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 34 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...                                                                                                                                                                  | 34 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 34 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 34 |
| 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 .....   | 34 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 34 |
| 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 ..... | 34 |
| 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 .....                                  | 35 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 36 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 36 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 37 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 38 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 38 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2024 - 687 / 26.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı, 458 ada 34 parsel<br>Başakşehir / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 Ada 34 numaralı arsa vasıflı taşınmaz.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Taşınmaz mahallinde boş arsadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu taşınmaz ile ilgili Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 458 ada 34 numaralı parselin Konut Alanı, E=0.75 ve Yençok=5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.                                                                                                                                      |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>                                            | 651.841.000,00-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</u>                                            | 782.209.200,00-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>                    | 645.020.000,00-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</u>                                             | 3.022.498.133,40-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>            | 1.208.999.253,36-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Burak BARIŞ– SPK Lisans No: 406713<br>Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>                                                                     | 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 değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 26.12.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-687 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 ada 34 numaralı parselde bulunan arsa vasıflı taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### **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**

Emlak Konut 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 Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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 gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere İstanbul'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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,00 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 : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B  
Ataşehir/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 50,6  
Telefon : 0216 579 15 15  
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

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

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 ada 34 numaralı parselin piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

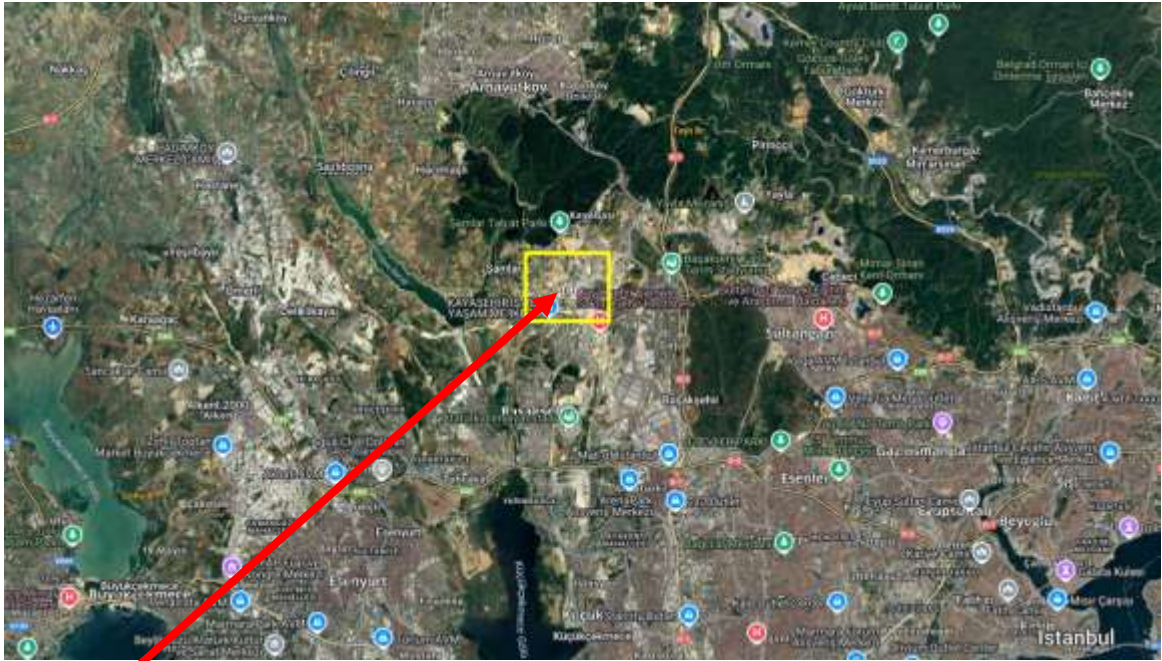
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.



### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, 458 ada 34 numaralı parselde bulunan boş arsadır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden olan Kayabaşı Bulvarı'na cephelidir. Taşınmaz Tem Otoyoluna yaklaşık 7km., Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 3km. mesafededir. Taşınmaza ulaşım için Tem Otoyolundan kuzey istikametine ayrılan Rifat Ilgaz Caddesi üzerinde ilerlenir. Bu caddenin Gökoğlan Sokak ile kesişimine gelindiğinde sola sapılır. Bu sokak üzerinde devam edildiğinde taşınmaz sol kol üzerinde yaklaşık 750m. ileride Abdulhamid Camii bitişiğinde konumlandır. Bölgede yapılaşma orta-üst seviyede olup, büyük çoğunluğu konut amaçlı kullanılan betonarme yapı tarzında inşa edilmiş karma konut projelerinden oluşmakta olup boş parseller de mevcuttur. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



**Koordinatlar:** Enlem: **41.1174** Boylam: **28.7656**

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| Tapu Tablosu                                                                           |          |            |          |     |        |                             |       |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|----------|-----|--------|-----------------------------|-------|------------|
| Zemin ID                                                                               | İl       | İlçe       | Mahalle  | Ada | Parsel | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Vasfı | Cilt/Sayfa |
| 106551948                                                                              | İstanbul | Başakşehir | Kayabaşı | 458 | 34     | 20063,37                    | Arsa  | 156/15405  |
| Malik: Emsalk Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)(07.10.20.21-34600)(Satış) |          |            |          |     |        |                             |       |            |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### 3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile 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

Söz konusu parsel 07.10.2021 tarih, 34600 yevmiye ve satış işlemi ile Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemi ile tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 458 ada 34 numaralı parselin Konut Alanı, E=0.75 ve Yençok=5 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

### 3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Başakşehir Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

Söz konusu taşınmaz için Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmede taraflar İsrâ Goup İnş. A.Ş. ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'dir.

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 3.755.000.000 TL + KDV (Üçmilyaryediüzellibeşmilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %40,00 (Yüzde Otuz) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 1.502.000.000 TL + KDV (Birmilyarbeşyüzikimilyon Türk Lirası)' nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %60,00 (Yüzde Yetmiş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de 2.253.000.000 TL + KDV (İkimilyarikiyüzelliüçmilyon Türk Lirası)'dır.

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak 1.095 (Bindoksanbeş) gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

Yüklenici iş ortaklığı hakkında 22.09.2023 tarihi ve 52-147 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Kırilangıç Proje Elek. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. 'nin iş ortaklığındaki tüm hisselilerini İsrâ Group İnş. A.Ş. devrederek ortaklıktan ayrılması ve İsrâ Group İnş. A.Ş.'nin söz konusu işe tek yüklenici olarak devam etmesine karar verilmiştir.

### 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için 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

Rapora konu taşınmaz için ilgili belediyesinde yapılan araştırmalara göre ruhsat bilgileri aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

| 458 ADA 34 YENİ YAPI RUHSATLARI |                   |            |          |     |        |                |          |                |                    |                       |       |                |           |             |        |
|---------------------------------|-------------------|------------|----------|-----|--------|----------------|----------|----------------|--------------------|-----------------------|-------|----------------|-----------|-------------|--------|
| SIRA NO                         | GENEL BİLGİLER    |            |          |     |        | İNŞAAT ALANI   |          |                |                    | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI |       |                | KAT ADEDİ | YAPI SINIFI |        |
|                                 | RUHSAT TÜRÜ       | TARİH      | BELGE NO | ADA | PARSEL | BLOK           | KONUT    | OFİS VE İŞYERİ | ORTAK ALAN (DİĞER) | TOPLAM                | KONUT | OFİS VE İŞYERİ |           |             | TOPLAM |
| 0                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 711      | 458 | 34     | A1             | 2.464,87 | 411,36         | 2.006,23           | 4.882,46              | 21    | 2              | 23        | 7           | IV-A   |
| 1                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 712      | 458 | 34     | A2             | 1.921,62 | 461,35         | 5.645,52           | 8.028,49              | 17    | 3              | 20        | 6           | IV-A   |
| 2                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 713      | 458 | 34     | A3             | 2.464,89 | 398,55         | 2.019,02           | 4.882,46              | 21    | 2              | 23        | 7           | IV-A   |
| 3                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 714      | 458 | 34     | B1             | 1.593,12 | 0,00           | 682,59             | 2.275,71              | 8     | 0              | 8         | 5           | III-B  |
| 4                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 715      | 458 | 34     | B2             | 1.593,12 | 0,00           | 682,59             | 2.275,71              | 8     | 0              | 8         | 5           | III-B  |
| 5                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 716      | 458 | 34     | B3             | 1.593,12 | 0,00           | 682,59             | 2.275,71              | 8     | 0              | 8         | 5           | III-B  |
| 6                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 717      | 458 | 34     | B4             | 1.593,12 | 0,00           | 682,59             | 2.275,71              | 8     | 0              | 8         | 5           | III-B  |
| 7                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 718      | 458 | 34     | C1             | 504,57   | 0,00           | 0,00               | 504,57                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 8                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 719      | 458 | 34     | C2             | 504,57   | 0,00           | 0,00               | 504,57                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 9                               | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 720      | 458 | 34     | C3             | 504,57   | 0,00           | 0,00               | 504,57                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 10                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 721      | 458 | 34     | C4             | 504,57   | 0,00           | 0,00               | 504,57                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 11                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 722      | 458 | 34     | C5             | 504,57   | 0,00           | 0,00               | 504,57                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 12                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 723      | 458 | 34     | D1             | 598,60   | 0,00           | 0,00               | 598,60                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 13                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 724      | 458 | 34     | D2             | 598,60   | 0,00           | 0,00               | 598,60                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 14                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 725      | 458 | 34     | D3             | 598,60   | 0,00           | 0,00               | 598,60                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 15                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 726      | 458 | 34     | D4             | 598,60   | 0,00           | 0,00               | 598,60                | 1     | 0              | 1         | 3           | IV-B   |
| 16                              | Yeni Yapı Ruhsatı | 11.10.2021 | 727      | 458 | 34     | İSTİNAT DUVARI | 0,00     | 0,00           | 2.450,00           | 2.450,00              | 0     | 0              | 0         | -           | II-A   |

### 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

Taşınmazın yapı denetimi; Dragos İstanbul Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmektedir. Firma adresi; Altay Çeşme Mahallesi, Bağdat Caddesi, Niş Apartmanı, No:373/8, Maltepe/İstanbul'dur.

### 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 için ruhsat alınmış olup henüz inşaat süreci başlamamıştır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimliliği kanununa tabii değildir.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler İstanbul İli Hakkında

**İstanbul**, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir.[4][5][6] Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin[8] 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, ipek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

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

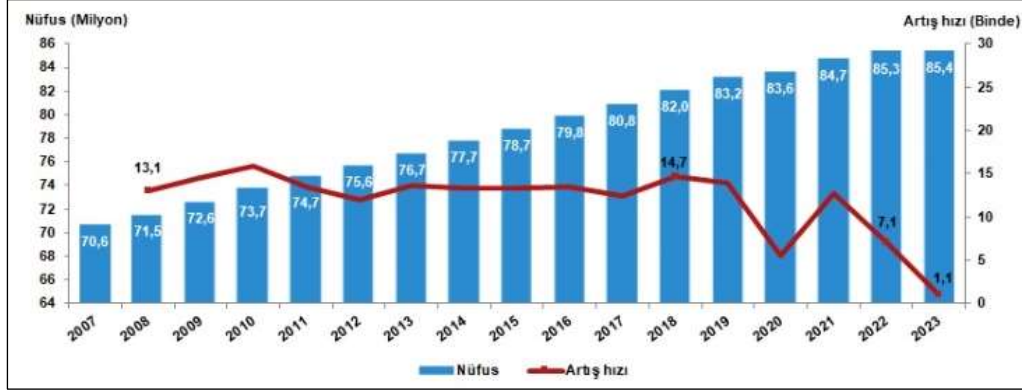
**Başakşehir**, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüpsultan, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek Başakşehir ilçesi kuruldu.

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

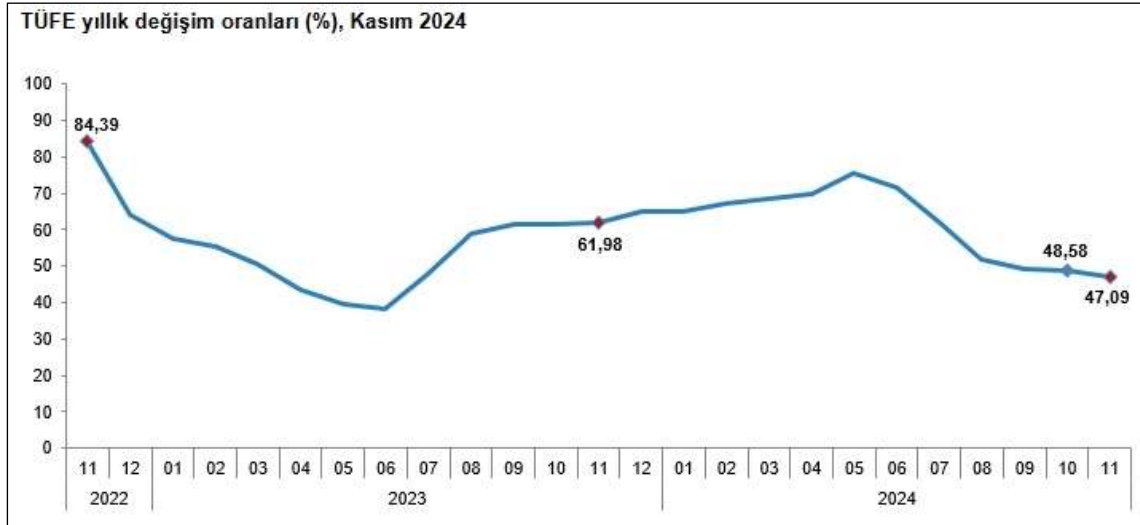
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### 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.

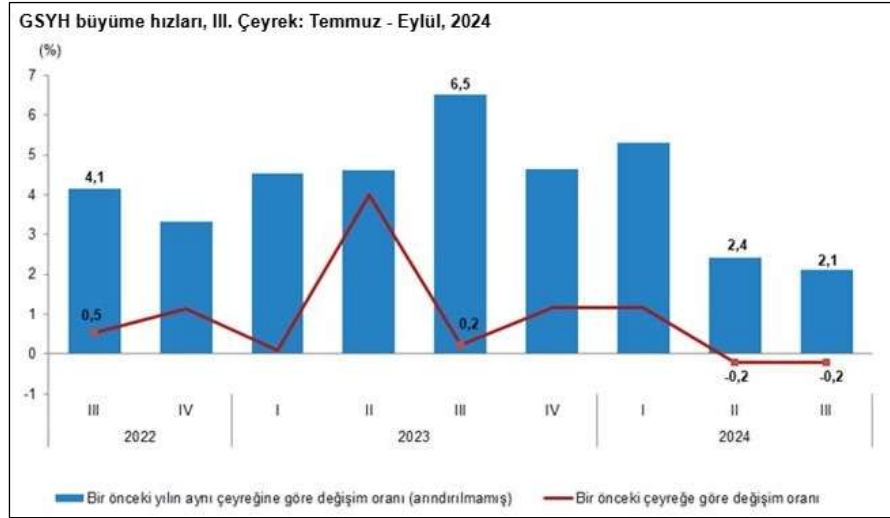
##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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. (TÜİK)

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

### 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 hanehalklarının 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)

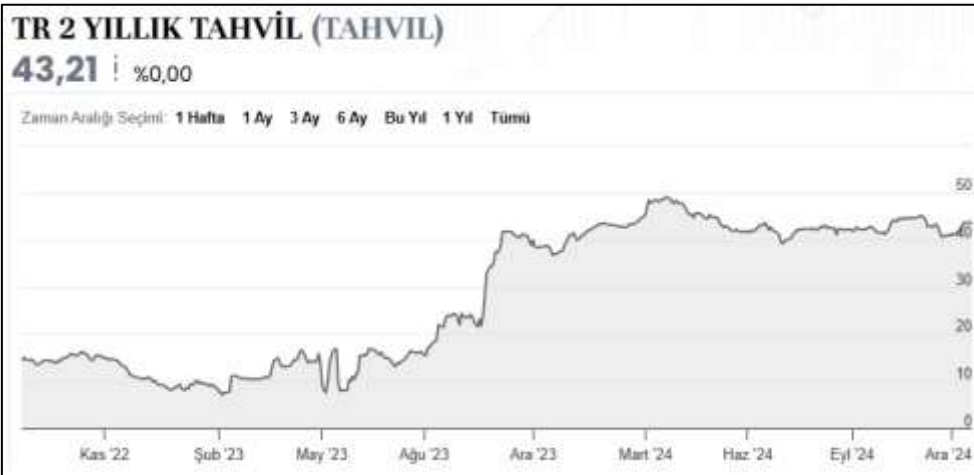
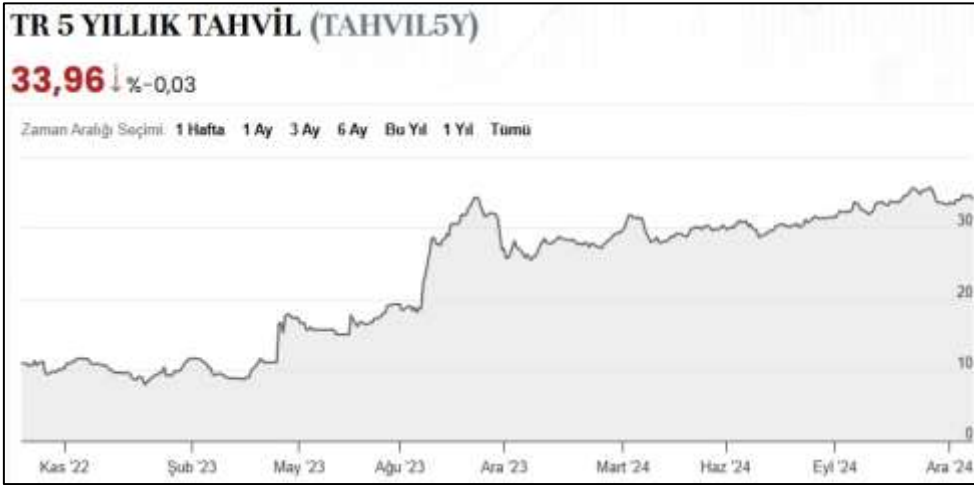
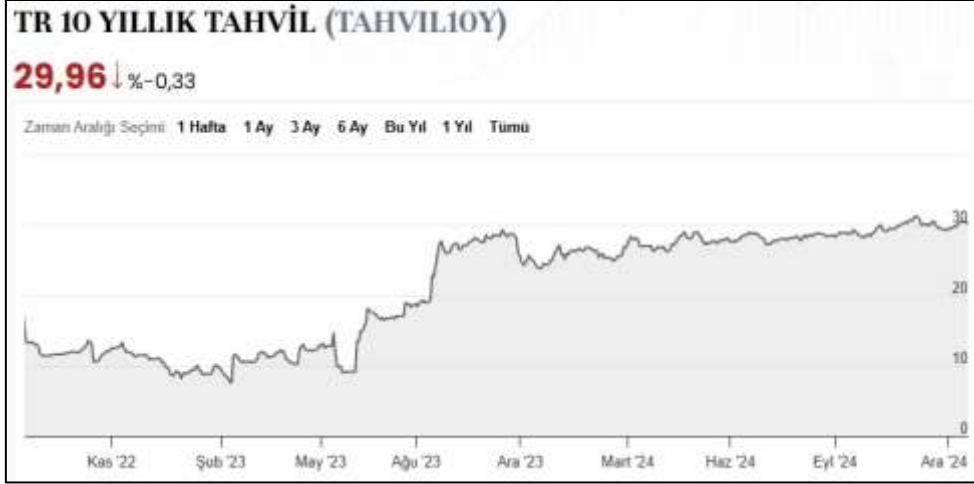
| GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024 |                    |                             |                             |                            |                   |
|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| 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                 | 4 764 179                   | 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 <sup>(1)</sup>   | 8 858 428                   | 288 751                     | 205,7                      | 5,3               |
|                                                   | II <sup>(1)</sup>  | 9 925 986                   | 307 407                     | 216,0                      | 2,4               |
|                                                   | III <sup>(1)</sup> | 11 893 252                  | 357 989                     | 243,4                      | 2,1               |

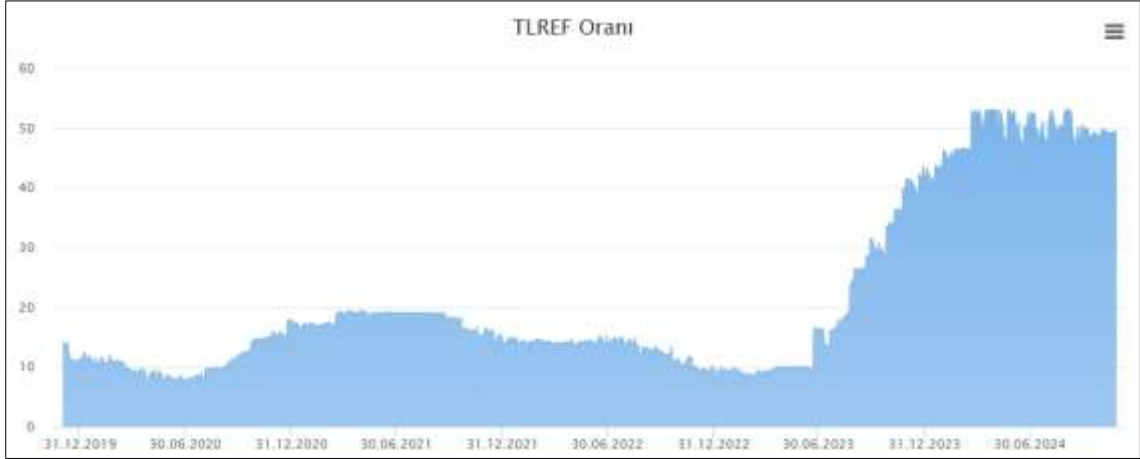


**Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:**

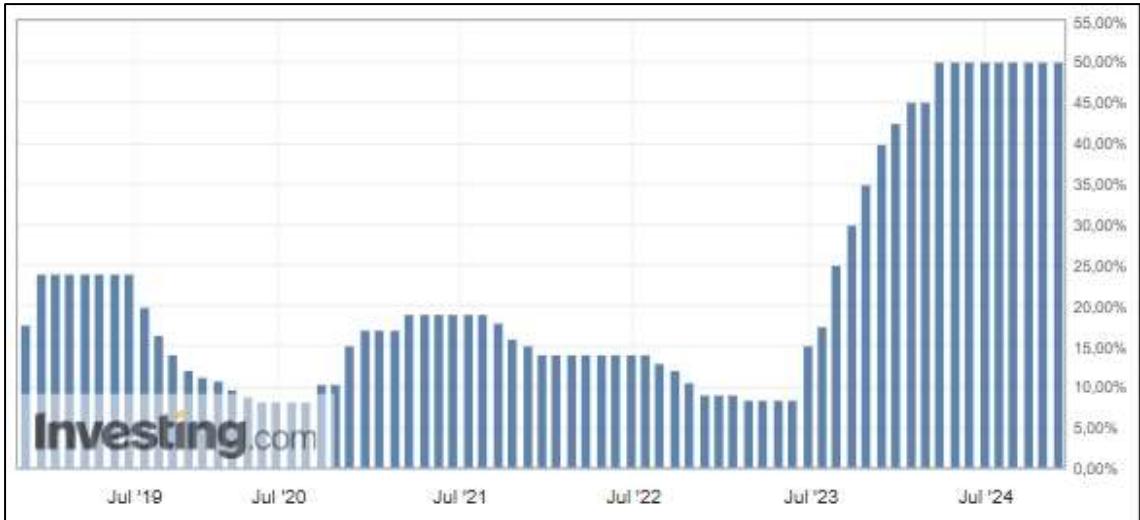
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



**Referans Faiz Oran Değişimi:**

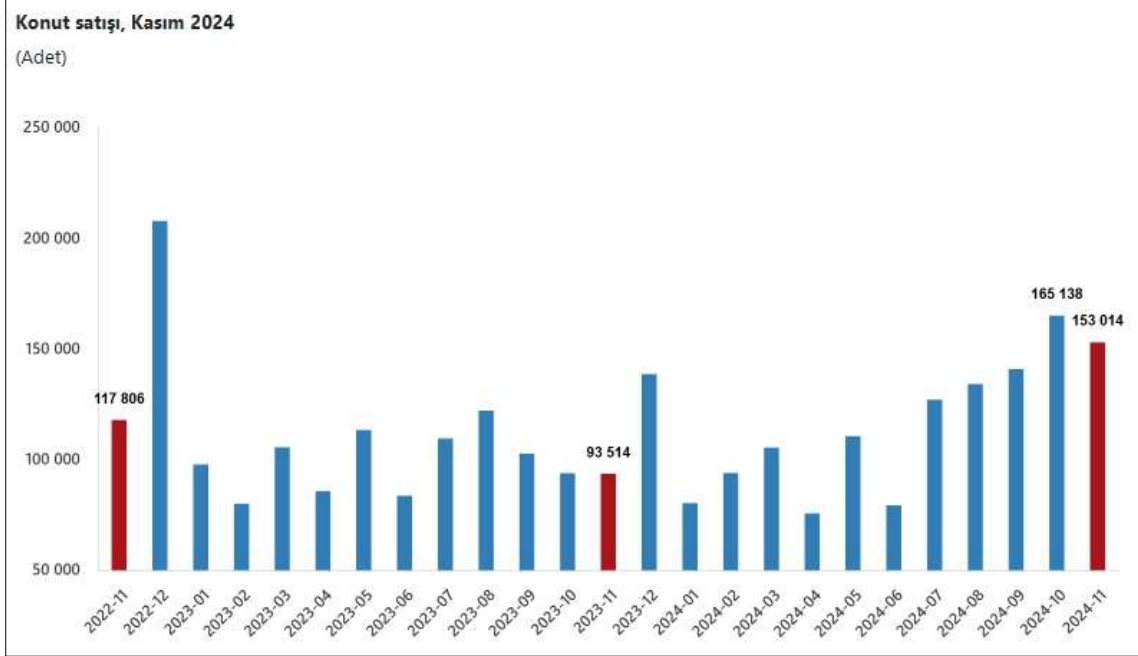
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. 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;

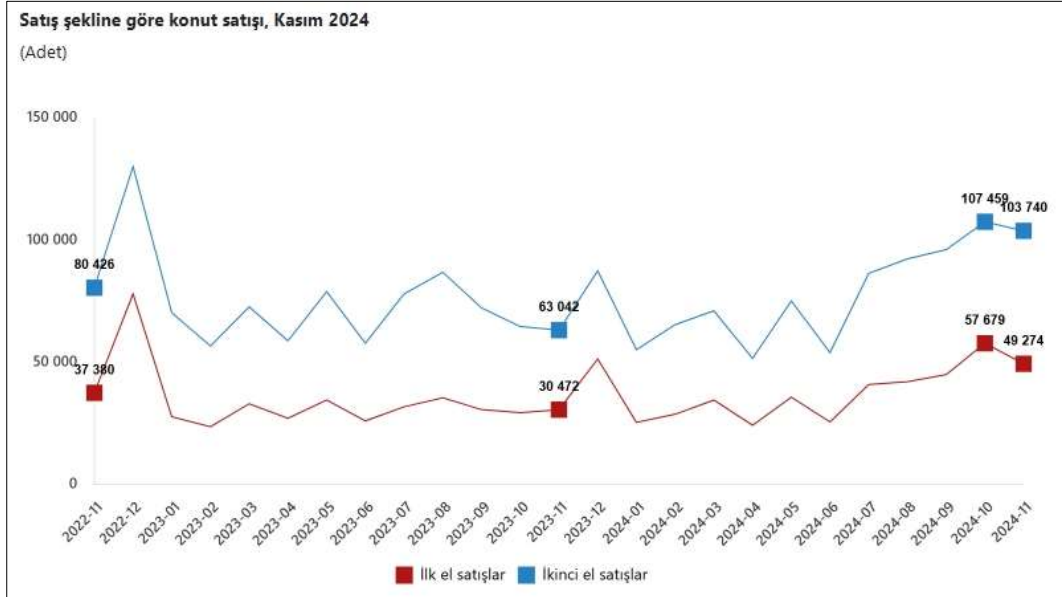
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97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



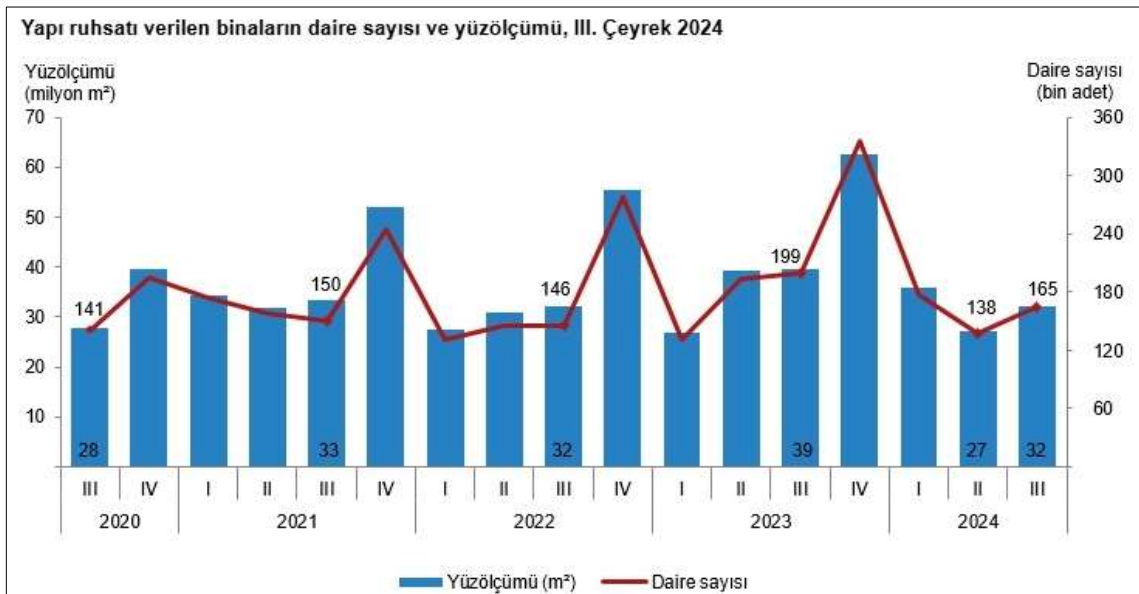
| Konut satış sayısı, Kasım 2024          |                |               |             |                  |                  |             |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
|                                         | Kasım          |               |             | Ocak-Kasım       |                  |             |
|                                         | 2024           | 2023          | Değişim (%) | 2024             | 2023             | Değişim (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>153 014</b> | <b>93 514</b> | <b>63,6</b> | <b>1 265 388</b> | <b>1 087 349</b> | <b>16,4</b> |
| İpotekli satış                          | 21 804         | 5 245         | 315,7       | 135 209          | 171 706          | -21,3       |
| Diğer satış                             | 131 210        | 88 269        | 48,6        | 1 130 179        | 915 643          | 23,4        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>153 014</b> | <b>93 514</b> | <b>63,6</b> | <b>1 265 388</b> | <b>1 087 349</b> | <b>16,4</b> |
| İlk el satış                            | 49 274         | 30 472        | 61,7        | 407 832          | 328 299          | 24,2        |
| İkinci el satış                         | 103 740        | 63 042        | 64,6        | 857 556          | 759 050          | 13,0        |

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

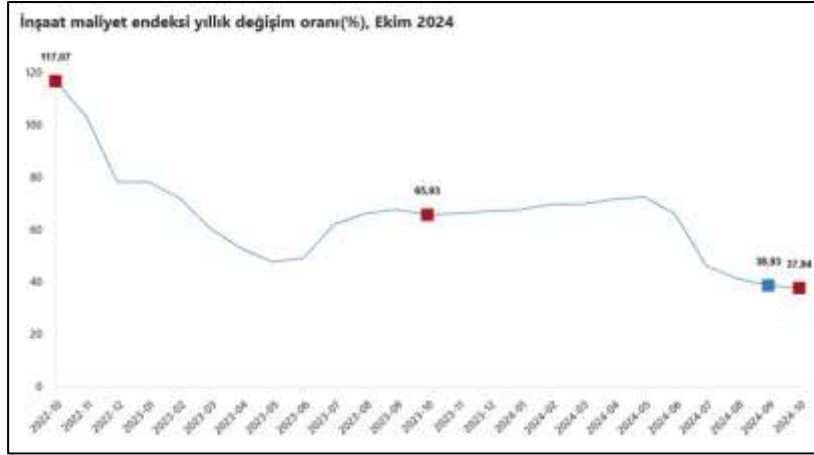
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,7 oranında artarak 49 bin 274 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %24,2 oranında artarak 407 bin 832 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %64,6 oranında artarak 103 bin 740 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 857 bin 556 olarak gerçekleşti. (TUIK)



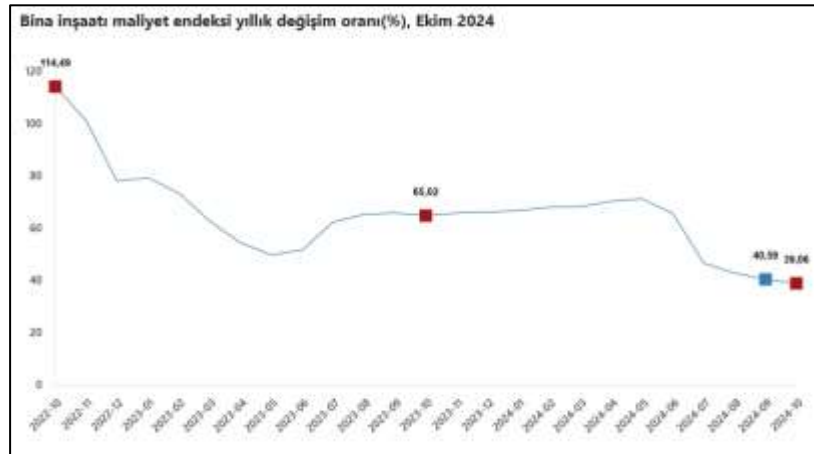
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 17,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,8 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> 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)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %34,43 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,38 arttı, işçilik endeksi %1,04 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,85 arttı, işçilik endeksi %59,04 arttı. (TÜİK)



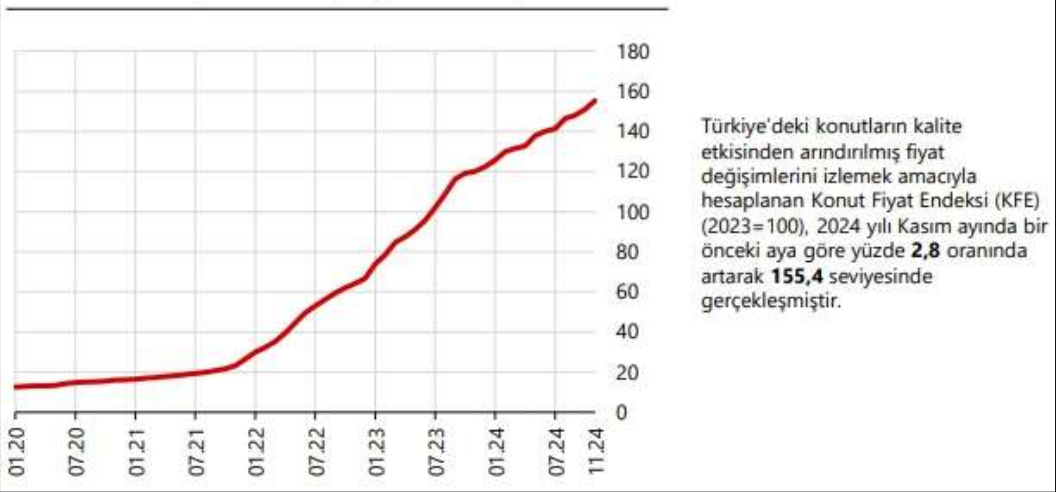


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

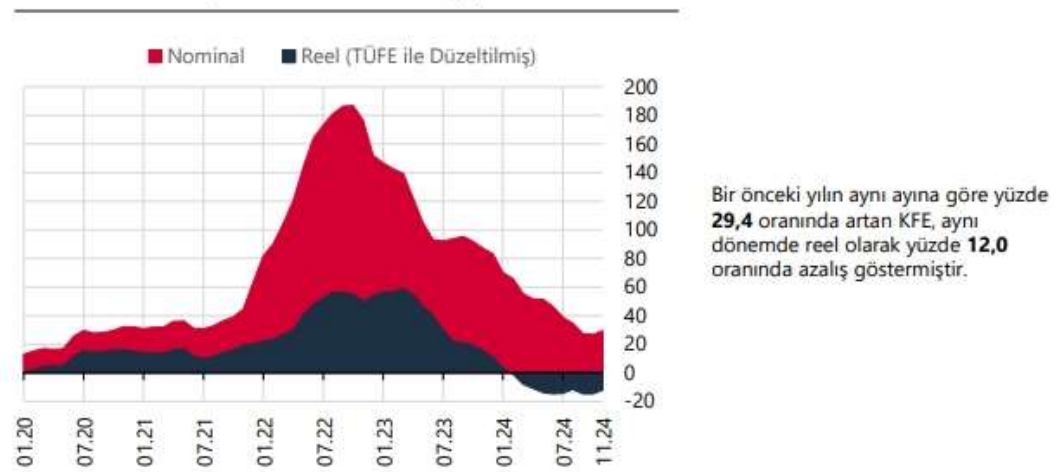
**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

|                     |  |  |  |  |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Konut Fiyat Endeksi | 155,4                                                                             | 145,3                                                                             | 163,8                                                                              | 151,8                                                                               |
| Yıllık Değişim      | %29,4                                                                             | %26,2                                                                             | %34,8                                                                              | %26,7                                                                               |
| Aylık Değişim       | %2,8                                                                              | %2,9                                                                              | %3,4                                                                               | %1,9                                                                                |

**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.

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

Konu taşınmaz; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Kayabaşı Bulvarı'na cepheli, 458 ada 34 parsel numaralı arsadır. Taşınmaz, geometrik olarak amorf şekle sahip, geometrik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın; Gökoğlan Sokak'a yaklaşık 150m. cephesi ve komşu parsellere yaklaşık 150m. derinliği bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Fakat parsel üzerinde müşteriden alınan bilgiye göre Kayabaşı 10. Etap projesi için ruhsat alınmıştır. Alınan ruhsatlara göre 16 adet blok, bu blokların 9 adeti villa tarzında, 7 adeti normalde katlarda konut ve ofis, zemin kat kullanımının dükkan tarzın da tasarlanacaktır. Değerleme konusu parsel için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat süreci devam etmektedir.

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

Değerleme konusu parsel için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat süreci devam etmektedir. Ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır

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

Söz konusu parsel için ruhsat alınmış olup henüz inşaat süreci başlamamıştır.

#### **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**

Proje için ruhsat alınmış olup inşaat süreci devam etmektedir.

## 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 bilgilili 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 arttırılmış 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 belirlenmesi için 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 görülmeyen 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 kullanımıdır. 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 Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi 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 değerleme 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]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip, 19.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 475.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 534 591 38 02

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı yapılaşma koşullarına sahip, 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 49.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 532 605 74 54

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu aynı yapılaşma koşullarına sahip, 5.261 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 137.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 505 366 17 50

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda konumlu, aynı yapılaşma koşullarına sahip, 2.703 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa, 95.00.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 507 028 63 03



**Emsal 5 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda konumlu Emsal:0.50, 3 Kat, Konut alanı yapılaşma şartlarına sahip, 2.470 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa, 55.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi:0 536 418 05 16

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK ARSA ) |                 |   |                |   |                 |   |                |   |                |   |
|-----------------------------------------|-----------------|---|----------------|---|-----------------|---|----------------|---|----------------|---|
| İçerik                                  | Emsal 1         |   | Emsal 2        |   | Emsal 3         |   | Emsal 4        |   | Emsal 5        |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 19.000,00m²     |   | 2.000,00m²     |   | 5.261,00m²      |   | 2.703,00m²     |   | 2.470,00m²     |   |
| Satış fiyatı                            | ₺475.000.000,00 |   | ₺49.000.000,00 |   | ₺137.000.000,00 |   | ₺95.000.000,00 |   | ₺55.000.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                         | ₺25.000,00      |   | ₺24.500,00     |   | ₺26.040,68      |   | ₺35.146,13     |   | ₺22.267,21     |   |
| Pazarlık                                | 5%              | - | 5%             | - | 5%              | - | 5%             | - | 5%             | - |
| Konum ve Cadde Şerefiyesi               | 30%             | + | 30%            | + | 30%             | + | 5%             | + | 35%            | + |
| İmar Durum Şerefiyesi                   | 0%              | + | 0%             | + | 0%              | + | 0%             | + | 10%            | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | ₺31.250,00      |   | ₺30.625,00     |   | ₺32.550,85      |   | ₺35.146,13     |   | ₺31.174,09     |   |
| Ortalama Birim fiyat                    | 32.149TL/m²     |   |                |   |                 |   |                |   |                |   |

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır konut projesinde konumlu, 230 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 4+1, 6.katta, 215 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 16.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 357 31 84

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sitesi sıfır konut projesinde konumlu, 168 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 3+1, 4.katta, 150 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 12.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 552 856 19 90

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır konut projesinde konumlu, 116 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1, 1.katta, 105 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 7.550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 505 501 98 64

**Emsal 9 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır konut projesinde konumlu, 106 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1, 1.katta, 95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 7.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 555 888 31 22

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK KONUT ) |                |   |                |   |               |   |                |   |  |
|------------------------------------------|----------------|---|----------------|---|---------------|---|----------------|---|--|
| İçerik                                   | Emsal 6        |   | Emsal 7        |   | Emsal 8       |   | Emsal 9        |   |  |
| Brüt alanı (m²)                          | 215,00m²       |   | 150,00m²       |   | 105,00m²      |   | 95,00m²        |   |  |
| Satış fiyatı                             | ₺16.400.000,00 |   | ₺12.500.000,00 |   | ₺7.550.000,00 |   | 7.200.000,00m² |   |  |
| m² birim fiyatı                          | ₺76.279,07     |   | ₺83.333,33     |   | ₺71.904,76    |   | ₺75.789,47     |   |  |
| Pazarlık                                 | 5%             | - | 5%             | - | 5%            | - | 5%             | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                  | ₺72.465,12     |   | ₺79.166,67     |   | ₺68.309,52    |   | ₺72.000,00     |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                     | 72.985TL/m²    |   |                |   |               |   |                |   |  |

**Emsal 10 [Satılık Villa]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 550 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan, 836 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanı olduğu beyan edilen fakat 800 m<sup>2</sup> brüt kapalı kullanım alanı olduğu düşünülen 8+2, villa 77.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 532 063 71 06

**Emsal 11 [Satılık Villa]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 315 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan, 350 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanı olduğu beyan edilen fakat 340

m<sup>2</sup> brüt kapalı kullanım alanlı olduğu düşünölen 5+1, villa 39.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 542 548 13 31

**Emsal 12 [Satılık Villa]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 200 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan, 451 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanı olduğu beyan edilen fakat 430 m<sup>2</sup> brüt kapalı kullanım alanlı olduğu düşünölen 6+3, villa 44.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 505 501 98 64

**Emsal 13 [Satılık Villa]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 67 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan, 4+1, 280 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı villa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 542 728 06 79

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK VİLLA ) |                          |                      |                      |                             |
|------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| İçerik                                   | Emsal 10                 | Emsal 11             | Emsal 12             | Emsal 13                    |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )             | 800,00m <sup>2</sup>     | 340,00m <sup>2</sup> | 430,00m <sup>2</sup> | 280,00m <sup>2</sup>        |
| Satış fiyatı                             | ₺77.500.000,00           | ₺39.000.000,00       | ₺44.900.000,00       | 35.000.000,00m <sup>2</sup> |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı              | ₺96.875,00               | ₺114.705,88          | ₺104.418,60          | ₺125.000,00                 |
| Pazarlık                                 | 5% -                     | 5% -                 | 5% -                 | 5% -                        |
| İndirgenmiş birim fiyat                  | ₺92.031,25               | ₺108.970,59          | ₺99.197,67           | ₺118.750,00                 |
| Ortalama Birim fiyat                     | 104.737TL/m <sup>2</sup> |                      |                      |                             |

**Emsal 14 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 95 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, 85 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 10.550.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 553 333 22 39

**Emsal 15 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 152 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, 145 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 18.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 314 72 93

**Emsal 16 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 400 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, 350 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 39.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 544 95 28

**Emsal 17 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır proje içerisinde konumlu, 268 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, 240 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olduğu düşünölen dükkan 26.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 544 95 28

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK DÜKKAN ) |                          |                      |                      |                             |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| İçerik                                    | Emsal 14                 | Emsal 15             | Emsal 16             | Emsal 17                    |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> )              | 85,00m <sup>2</sup>      | 145,00m <sup>2</sup> | 350,00m <sup>2</sup> | 240,00m <sup>2</sup>        |
| Satış fiyatı                              | ₺10.550.000,00           | ₺18.500.000,00       | ₺39.500.000,00       | 26.500.000,00m <sup>2</sup> |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı               | ₺124.117,65              | ₺127.586,21          | ₺112.857,14          | ₺110.416,67                 |
| Pazarlık                                  | 5% -                     | 5% -                 | 5% -                 | 5% -                        |
| İndirgenmiş birim fiyat                   | ₺117.911,76              | ₺121.206,90          | ₺107.214,29          | ₺104.895,83                 |
| Ortalama Birim fiyat                      | 112.807TL/m <sup>2</sup> |                      |                      |                             |

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

### Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi



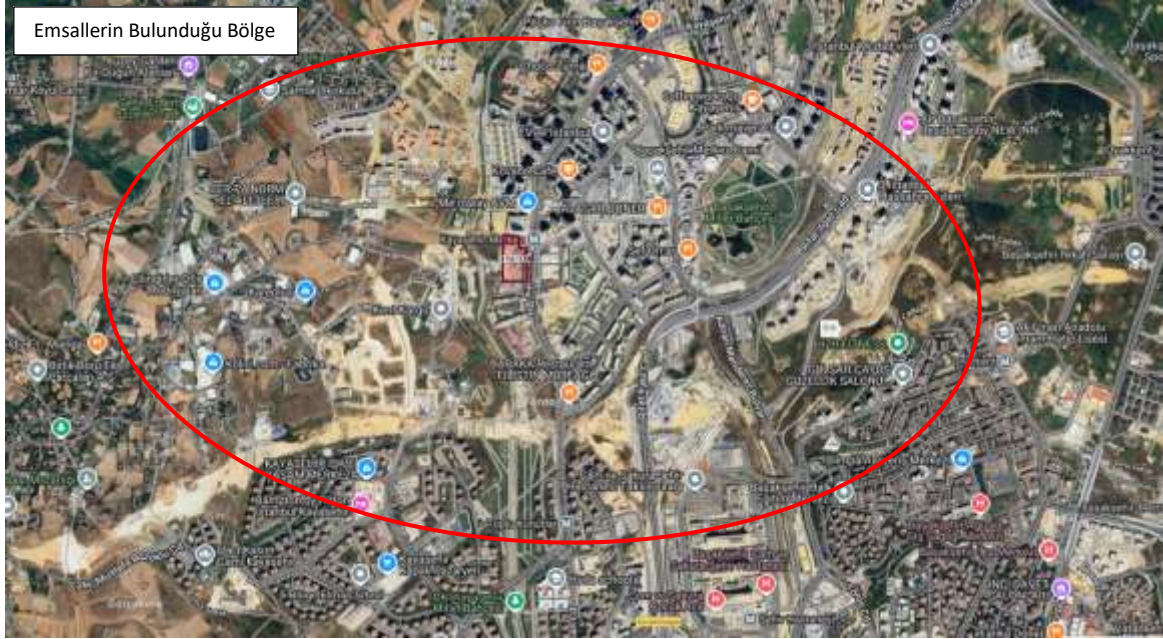
Park Mavera Lounge 4 projesi 4 blokta 133 daireden meydana geliyor. Projede 4+1'den 9+2 dubleks dairelere kadar farklı yaşam alanları bulunuyor. Dairelerin içerisinde bakıcılar için oda, Türk hamamı ve çalışma odaları planlanmıştır. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 55.000 TL/m<sup>2</sup>'dir.

#### **--Hasbahçe Evleri**



7 blokta 541 daireden oluşuyor. Hasbahçe Evleri'nde 40 bin metrekarelik alanın yüzde 85'i yeşil alan ve sosyal donatı alanlarından oluşuyor. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. Projede basketbol sahası, golf alanı, restoran, kapalı otopark, yürüyüş parkuru, fitness salonu, bilardo, spa, çocuk oyun alanları, futbol sahası, yüzme havuzu, güvenlik, cafe, tenis kortu ve kameralı güvenlik hizmeti yer alıyor. Projede yer alan konut nitelikli gayrimenkullerin birim fiyatı ortalama 50.000 TL/m<sup>2</sup>'dir.

### 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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu, konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin konum ve cadde, imar durumu ve yüzölçüm vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %5 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- Değerleme konusu taşınmazın Kayabaşı Bulvarı'na cepheli olması merkezi bir konumda yer alması konum bakımından avantaj sağlayıp emsal taşınmazlara %5 ila %30 aralığında konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu parselin emsal:0,75 olması inşaat alanı bakımından avantaj sağlamakta olup incelenen emsallerden E5 emsal alanı oranı E:0.50 olduğu tespit edilmiştir. Bölge de inşaat alanının(emsal) birim değer üzerindeki etkisi incelenmiş olup %10 imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.

*Değerleme konusu taşınmaz için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum ve imar durumu gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.*

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 32.149-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

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



Bilgi amaçlı olarak parsel için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Bölgede mesken m<sup>2</sup> birim değeri 65.000 TL/m<sup>2</sup> – 80.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığında, villa m<sup>2</sup> birim değeri 95.000 TL/m<sup>2</sup> – 120.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığında ve dükkan m<sup>2</sup> birim değeri 105.000 TL/m<sup>2</sup> – 120.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığındadır.

Proje geliştirme tablosu raporun 5.3 maddesinde bulunmaktadır.

#### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı ile ulaşılan piyasa değeri **645.020.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

### **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 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 taşınmaz için arsa değeri pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile tespit edilmiştir. Pazar yaklaşımı altında bölgedeki satılık arsa emsalleri incelenmiş, konum, imar durumu, yüzölçümü vb. bakımlardan tüm özellikler kıyas edilmiş ver gerekli şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır. Söz konusu parselin arsa değerinin tespitinde ayrıca proje gelir yaklaşımı kullanılmış olup bu yönetime yönelik açıklamalar gelir yaklaşımı başlığı altında verilmiştir. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonucun varsayımlara dayalı olması nedeni ile taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde pazar yaklaşımından elde edilen sonuç esas alınmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %1 olduğu tespit edilmiştir. Proje mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 34.263,50 m<sup>2</sup>'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfları IV-A, VI-B ve III-B'dir. Yerinde yapılan incelemeler göre inşai

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



faaliyetlerin başlamadığı yalnızca yasal prosedürlerin tamamlanması sebebiyle genel inşaat seviyesinin %1,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

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 proje özelliklerine sahip benzer 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 ‘Maliyet Yaklaşımı’nda 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 %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan “TÜFE” ve “İnşaat Maliyet Endeksi” aylık verileri ile eskale edilmiştir. Aralık ayına ait tüketici fiyat endeksi ve kasım-aralık aylarına ait inşaat maliyet endeksi verileri değerlendirme tarihi itibarı ile açıklanmamıştır. Söz konusu aylara ait veriler belirlenirken endekslerin yakın dönem seyri ve piyasa beklentilerine göre öngöründe bulunulmuştur. 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 etkileyen unsur projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılmış olmasıdır. Bu durum standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturmaktadır.

| Yapı Birim Maliyeti Takdiri                                  |                |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete</b>                       |                |                |                |
| <b>Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri</b>                       |                |                |                |
| Yapı Sınıfı                                                  | <b>3-B</b>     | <b>4-A</b>     | <b>4-B</b>     |
| Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )                           | <b>₺14.400</b> | <b>₺15.300</b> | <b>₺17.400</b> |
| <b>Değerleme Tarihine Göre Güncelleme</b>                    |                |                |                |
| Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi       | 35,33%         |                |                |
| Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi       | 13,63%         |                |                |
| Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %                          | 24,48%         |                |                |
| Pozitif Şerefiye Farkı                                       | 15,00%         |                |                |
| Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )                     | <b>₺20.085</b> | <b>₺21.341</b> | <b>₺24.270</b> |
| <b>Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>₺20.100</b> | <b>₺21.350</b> | <b>₺24.250</b> |

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

Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%1) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

| Yapı Grubu               | İNŞAAT ALANI | BİRİM MALİYET | İNŞA SEVİYESİ | YAPI MALİYETİ        |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|
| III-B                    | 17.793,41    | ₺20.100,00    | 1,00%         | ₺3.576.475,41        |
| IV-A                     | 9.102,84     | ₺21.350,00    | 1,00%         | ₺1.943.456,34        |
| IV-B                     | 4.917,25     | ₺24.250,00    | 1,00%         | ₺1.192.433,13        |
| <b>Toplam Değer</b>      |              |               |               | <b>₺6.712.364,88</b> |
| <b>Düzeltilmiş Değer</b> |              |               |               | <b>₺6.712.000,00</b> |

Değerlemeye konu parsel üzerindeki yapı değeri düzeltilmiş olarak **6.712.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Toplam Arsa Değeri : 645.020.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 6.712.000,00 TL

**Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 651.732.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

### **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 *içerebilir*. 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 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 gelirine 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 direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemi ile satılık konut emsallerine istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

### **Kayabaşı 10.Etap Proje Geliştirme Varsayım Detayı**

- Söz konusu proje bilgileri esas alındığında proje inşasının gelecek 3 yıllık dönemde tamamlanacağı varsayılmıştır. Başlangıç yılı olarak 2025 belirtilmiştir.
- Projedeki satılabilir konut ve villa alanlarının 1.yıl için %25, 2. yıl için %35'lik ve 2027 yılında %40'lık kısmının satılması ile 3 yıl içinde tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari alanların ise 2026 yılında %50 ve 2027 yılında %50 'lik kısımları satılacak şekilde 2 yıl için tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 73.000 TL/m<sup>2</sup>, ortalama villa birim satış fiyatı 105.000 TL/m<sup>2</sup> ve ortalama dükkan birim satış fiyatı 110.000 TL/m<sup>2</sup> bandındadır. Projede, 2025 yılında başlanacağı varsayımı, inşaat seviyesinin ilerlemesi, ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde, konut satış birim fiyatının; günümüz fiyatlarına göre ortalama %35 artış göstereceği, 2026 yılı ve sonrası için ise %30 artış göstereceği varsayılmıştır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje için taşınmaz için alınan ruhsat alanları üzerinden toplam inşaat alanı, satılabilir konut, villa ve ticari alanları dikkate alınmıştır.
- Hasılat paylaşım oranı bölge de müteahhitlerle yapılan görüşmeler de kat karşılığı veya hasılat paylaşım oranının %40 bandında olduğu beyan edilmiş olup hasılat oranı %40 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme standartları ve hesap kabulü gereği yapılacak satışların ne kadarının hangi zamanda peşin veya vadeli olarak gerçekleşeceği bilinmediğinden İNA tablosun peşin satışa yönelik oluşturulmuştur.

Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı ortalama 73.000 TL/m<sup>2</sup>, ortalama villa birim satış fiyatı 105.000 TL/m<sup>2</sup>, ortalama dükkan birim satış fiyatı 110.000 TL/m<sup>2</sup>, bandındadır. Ülkemizdeki enflasyonist ortam ve gayrimenkul piyasasındaki artış vb. etkenler neticesinde konut satış birim fiyatının; 1. dönemde %35 artış göstereceği, ilerleyen yıllarda sırası ile %30 ve %30 oranında artış göstereceği öngörülmüştür. Bu oran belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur.

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

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından yayınlanan Kasım ayı ‘Konut Fiyat Endeksi’ ne göre, KFE bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artmıştır. Konut fiyat endeksi grafiğine göre gayrimenkul finansmanındaki kısıtlamalar ile birlikte endeksin artmaya devam ettiği ancak bu artış hazının yavaşladığı görülmektedir. Değerleme aşamasında bu durum gelecek dönem beklentileri dâhilinde dikkate alınarak gayrimenkul fiyatlarındaki artış oranı kademeli olarak azaltılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarına göre değerlemeye konu proje gibi sıfır konut projelerinde 1 yıllık ortalama fiyat artışının her ne kadar %40 ve üzerinde gerçekleşmesi beklense de mevcut ekonomi politikaları doğrultusunda, özellikle gayrimenkul sektörüne yönelik finansman kısıtlamaları sebebiyle durağanlık söz konusudur. Ancak TCMB ekonomi programı ve mevcut piyasa verileri doğrultusunda politika faiz oranında indirim beklentiler dikkate alındığında gelecek dönemde bu yavaşlamanın azalacağı ve KFE’nin tekrar artış eğilimine geçeceği beklenmektedir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.’nin kendi projelerine yönelik oluşturduğu vadeli ödeme programları da göz önünde bulundurularak, projede yer alan gayrimenkullerin satış birim değer artışlarının piyasa beklentisinin altında ve mevcut KFE verisinin üzerinde gerçekleşeceği öngörüsü ile artış oranı belirlenmiştir.

Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri **3.022.498.133,40 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

#### **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 zımnen 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.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Gelir yaklaşımı analizi altında belirtilen varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **3.022.498.133,40 TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu projeyi hasılat paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Hasılat Paylaşımı sözleşmeye istinaden Emlak Konut GYO A.Ş. payı %40 olarak belirlenmiştir. Projenin

tamamlanması durumundaki bugünkü değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **1.208.999.253,36 TL** olarak belirlenmiştir.

*Değerleme konusu parsel için hazırlanan proje geliştirme tablosu ekler kısmına eklenmiştir.*

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti 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 %30-%40 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**

Rapora konu taşınmazın, proje ve boş arazi değerleri ‘Pazar Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Rapora konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde proje geliştirme yönteminden de yararlanılmıştır. Parsel üzerinde yer alan projenin ruhsat alanlarından elde edilen satılabilir alan bilgisi dahilinde oluşturulan nakit akışı yönteminde arsa sahibi hasılat payı %40 varsayılmıştır. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **1.208.999.253,36 TL** olarak belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %10 civarındadır. Kalan %90’lık bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen toplam arsa değeri **1.088.099.328,02- TL** olarak belirlenmiştir.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın ruhsat ve projesine uygun olarak tamamlanmasının en uygun ve en verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

##### **Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu parselin tamamı için değerlendirme takdirinde bulunulmuştur. Herhangi bir bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmazın, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ilgili arsaların toplam değeri KDV hariç toplam **645.020.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Projenin mevcut durum değerinin tespiti için 'Maliyet Yaklaşımı' kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı ile tespit edilen projenin mevcut değeri **651.841.000,00 TL**' dir.

Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **1.088.099.328,02 TL** olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından 'Pazar Yaklaşımı' ile tespit edilen arsa değeri esas alınmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında belirtilen varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **3.022.498.133,40 TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. söz konusu projeyi hasılat paylaşımı yöntemi ile geliştirmektedir. Hasılat Paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %40 olarak belirlenmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinden Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **1.208.999.328,02 TL** olarak belirlenmiştir.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

### **6.3 Yasal Gerekleri 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 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.

### **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş**

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### **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**

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 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 parsel ile ilgili ruhsat alınmış olup henüz inşaat süreci başlamamıştır.

### **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**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

#### **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**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde “Proje” olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi ve Kayabaşı Mahallesi, 458 ada 34 numaralı parselde bulunan “arsa” nitelikli taşınmazın mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın 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 bulundurularak yapılmıştır.

## 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsanın piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

Böylelikle;

|                                                                                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri                                 | ₺651.732.000,00   |
| Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri                                 | ₺782.078.400,00   |
| Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri         | ₺645.020.000,00   |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri                                  | ₺3.022.498.133,40 |
| Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri | ₺1.208.999.253,36 |

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.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 35.2033 TL 'dir.

| <u>Değerleme Uzmanı</u>              | <u>Değerleme Uzmanı</u>                            | <u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Burak BARIŞ<br>SPK Lisans No: 406713 | Mehmet AFŞAR<br>Kontrolör<br>SPK Lisans No: 406225 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>SPK Lisans No: 401418 |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 Nakit Akışı Analizi

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri