



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 925

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 - 925                                                                                                                                       |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                      |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi ve Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 parsel ARSA nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti. |

➤ İş bu rapor, Kırk Dört(44) 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 Gayrimenkul İçin Alınmış 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.....                                                                                                                                                            | 10 |
| 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 in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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 .....                                                                                                               | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                       | 20 |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                          | 26 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 5.4 | Diğer Tespit ve Analizler.....                                                                                                                                                                                                                                   | 29 |
| 6.  | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                                                                                                       | 31 |
| 6.1 | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                           | 31 |
| 6.2 | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...                                                                                                                                                                 | 31 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                          | 31 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                       | 31 |
| 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.....   | 31 |
| 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.....                                                                        | 31 |
| 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..... | 31 |
| 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.....                                  | 32 |
| 7.  | SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....                                                                                                                                                                                                                   | 33 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri.....                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI.....                                                                                                                                                                                                                                             | 33 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2024 - 925 / 26.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine belirtilen kayıttaki 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>                                                                       | Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 parsel<br>Başakşehir / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 parselde bulunan arsa nitelikli taşınmaz.                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Taşınmaz halihazırda boş arsadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Başakşehir Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre 126 ada 16 parsel 11.06.2020 "Tatarcık Bölgesi Özel Proje Alanı'na İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında TİCK: Ticaret ve Konut Alanı'nda kalmaktadır. Emsal:1.25 ve Yençok: Z+6 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>Piyasa Değeri</u>                                                                                | <b>1.212.530.000,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>1.333.783.000,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Değeri</u>                                                            | <b>1.188.500.000,00-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Emlak Konut GYO A.Ş. Hisse Değeri KDV Dahil</u>                                                  | <b>1.307.350.000,00 TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları 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 2024-925 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, Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 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 30.12.2022 tarih, Özel 2022 – 1073 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## **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 : Orhangazi 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 : % 50,66  
Telefon : 0216 579 15 15  
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

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

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 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 e-imzalı veya 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, Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 parselde bulunan boş arsadır. Taşınmaz, Başakşehir ilçesinin Tatarcık semtinde yer almaktadır. 126 ada 16 parsel yaklaşık 2km. kuzeydoğuda Deliklikaya Yolu bitişiğinde Resital Bahçeşehir sitesi yanında konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresi konut nitelikli gelişmekte olup genellikle villa siteleri şeklinde yapılaşma devam etmektedir. Taşınmaz İstanbul şehrinin merkezine yaklaşık 25km. mesafede, Tem Otoyolu'na yaklaşık 5km. mesafede konumlanmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



**Koordinatlar : Enlem: 41.0985 Boylam: 28.6865**

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| Tapu Tablosu                                                                                                                                      |          |            |          |     |        |                             |                                   |       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|----------|-----|--------|-----------------------------|-----------------------------------|-------|------------|
| Zemin ID                                                                                                                                          | İl       | İlçe       | Mahalle  | Ada | Parsel | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Hisse Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Vasfı | Cilt/Sayfa |
| 115582176                                                                                                                                         | İstanbul | Başakşehir | Tatarcık | 126 | 16     | 40558,52                    | 39754,88                          | Arsa  | 6/521      |
| Malik: Başakşehir Belediyesi (80364/4055852) (09.07.2021-23487 -İmar(TSM))                                                                        |          |            |          |     |        |                             |                                   |       |            |
| Malik: T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) (3975488/4055852) (09.07.2021-23487 -İmar(TSM)) |          |            |          |     |        |                             |                                   |       |            |

### 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 Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

#### Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: REZERV YAPI ALANINDA KALMIŞTIR. ) Tarih: 06/05/2013 Sayı: 1069(13.05.2013 – 7064) KREŞ YERİ
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.(08.07.2015 – 13365)
- 3194 SAYILI YASANIN 18.MD.GÖRE ŞERH 31/12/2003 YEV:8760 (31.12.2003 – 8760)

#### İrtifaklar Hanesinde:

- A.H:T.E.İ.A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2797,99 M<sup>2</sup> LİK KISIM İÇİN İRTİFAK HAKKI(26.09.1996 – 5989)
- B.H:T.E.İ.A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 333,57 M<sup>2</sup> LİK KISIM İÇİN İRTİFAK HAKKI(26.09.1996 – 5989)

#### Şerhler Hanesinde:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(08.07.2015 – 13365)

Not: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ) VE Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanan protokole göre taşınmazın tasarrufu Emlak Konut GYO A.Ş.' ye aittir.

Not: Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan takyidat kayıtları taşınmazın tasarrufunu engel teşkil etmemektedir.

### 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

Değerleme konusu taşınmaz 09.07.2021 tarih, 23487 yevmiye ve 'İmar' işlemi ile tapu bilgileri başlığı altında bilgileri verilen malikler adına tescil edilmiştir.

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

Başakşehir Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre 126 ada 16 parsel 11.06.2020 "Tatarcık Bölgesi Özel Proje Alanı'na İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında TİCK: Ticaret ve Konut Alanı'nda kalmaktadır. Emsal:1.25 ve Yençok: Z+6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Parsel, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Rezerv Yapı Alanı" kapsamına alınmış olup bu durum yapılaşmaya engel teşkil etmemektedir.

### 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 parsel ile ilgili herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

**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**

Rapora konu taşınmaz boş arsa olup Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve Başakşehir Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda herhangi bir resmi evraka ulaşılmamıştır.

**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**

Söz konusu parsel üzerinde yapı bulunmamakta olup yapı denetim kanununa tabii değildir.

**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 üzerinde herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

**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'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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.

**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.

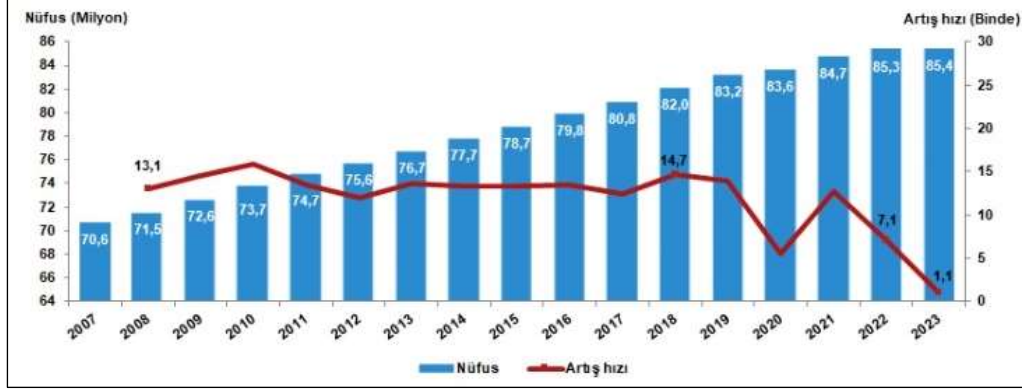
Başakşehir 1. ve 2. etapları, Altınşehir merkezi, Güvercintepe, Şahintepe mahalleleri ve Kayabaşı köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne, 4. Etap ve 5. Etap'ı Esenler Belediyesi'ne, Bahçeşehir ise Büyükçekmece ilçesine bağlı bir belde belediyesi durumundaydı. Fakat son yapılan düzenlemelerle bu semtler birleştirilerek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

Başakşehir, Türkiye'de yabancı uyruklu vatandaşların en çok tercih ettiği ilçelerden biridir. İlçenin yoğun göç alan bir bölge olmasından dolayı Arapça, Rusça, İngilizce ve Fransızca konuşanların oranı yüksektir. Ortadoğu ve Afrika'dan aldığı göçler dolayısıyla Arapça, Fransızca ve İngilizce konuşanlar çoktur. Rusçayı ise genelde Rusya'dan göç eden halkların yanı sıra Orta Asya Türkleri'de konuşur. Arap nüfusunun fazlalığı nedeniyle bölgede Araplar için özel okullar bulunmaktadır.

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

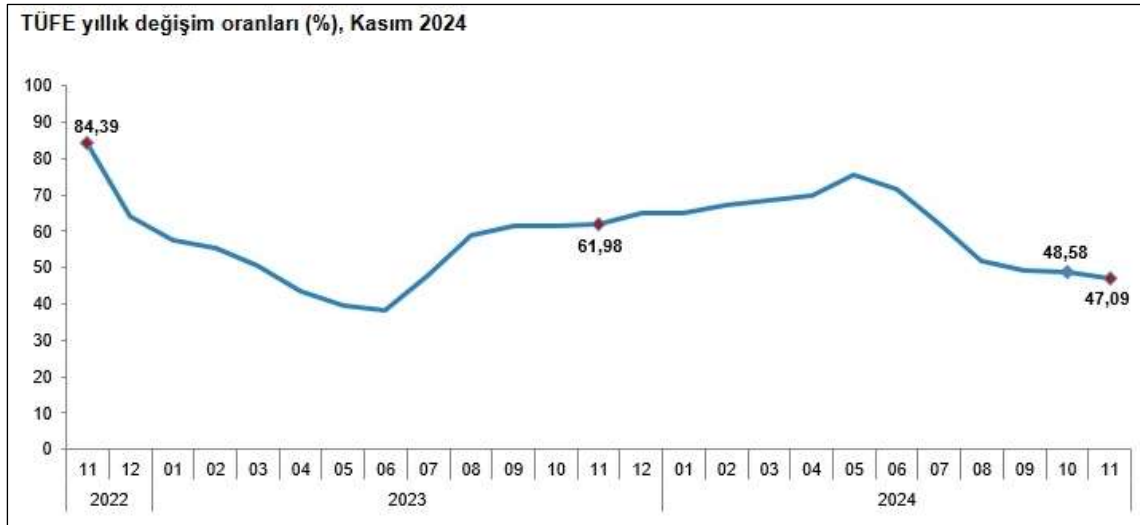
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### 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.

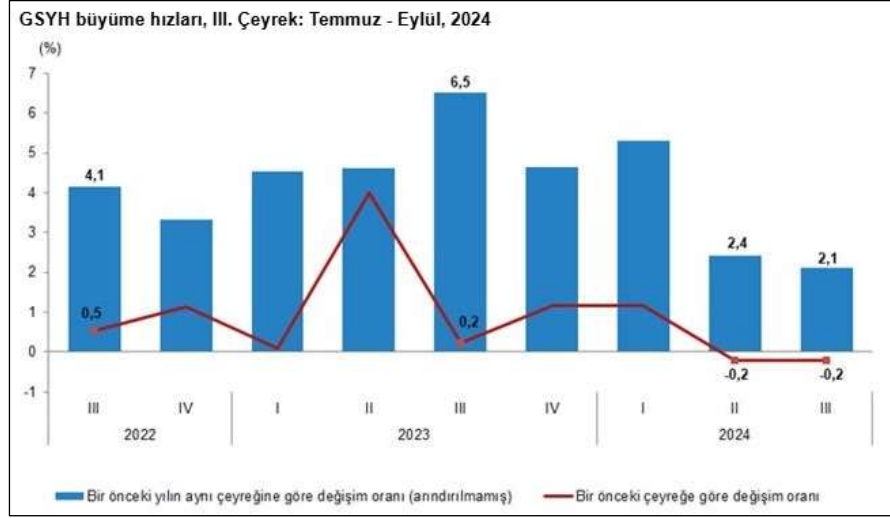
##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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:



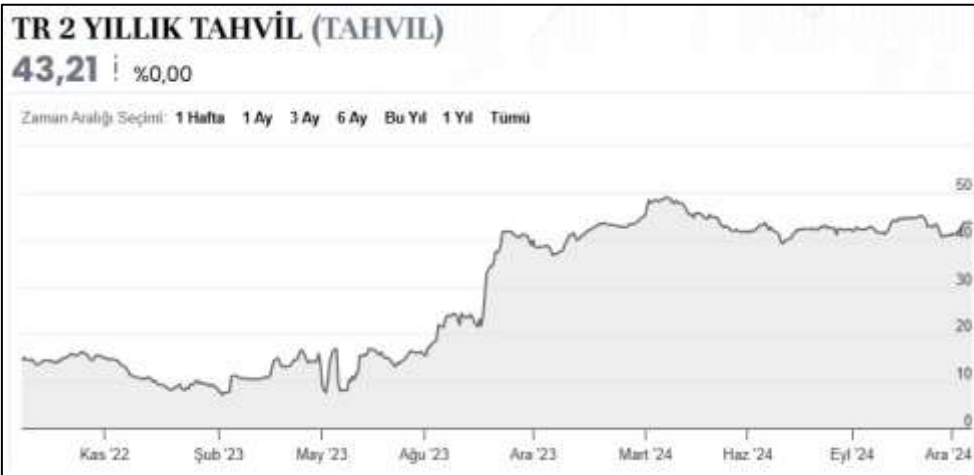
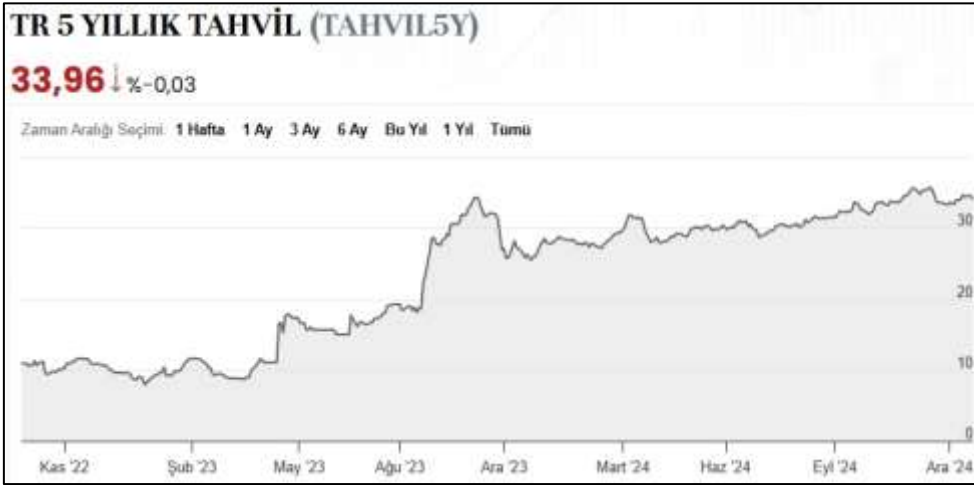
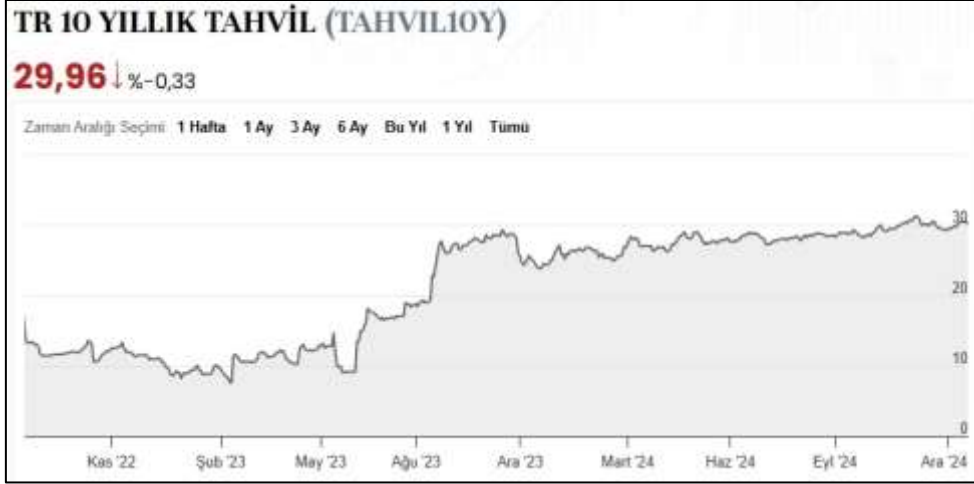
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, 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               |

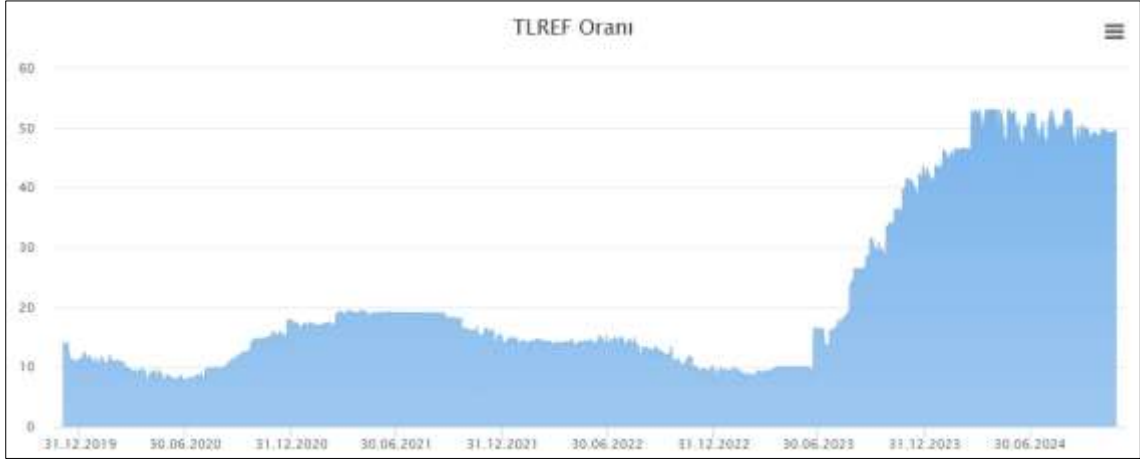
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

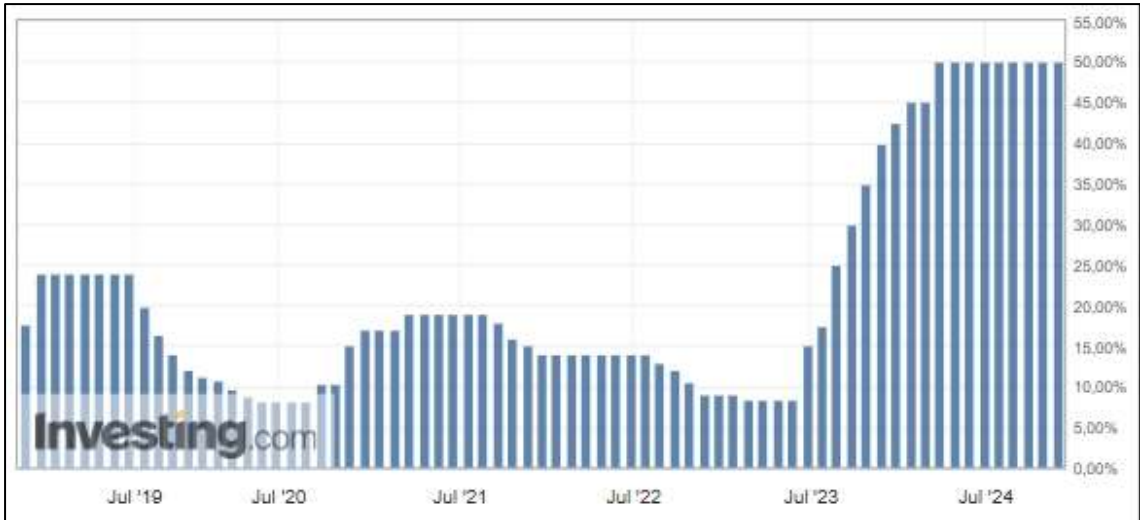
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %43 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir.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



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

**Referans Faiz Oran Değişimi;**

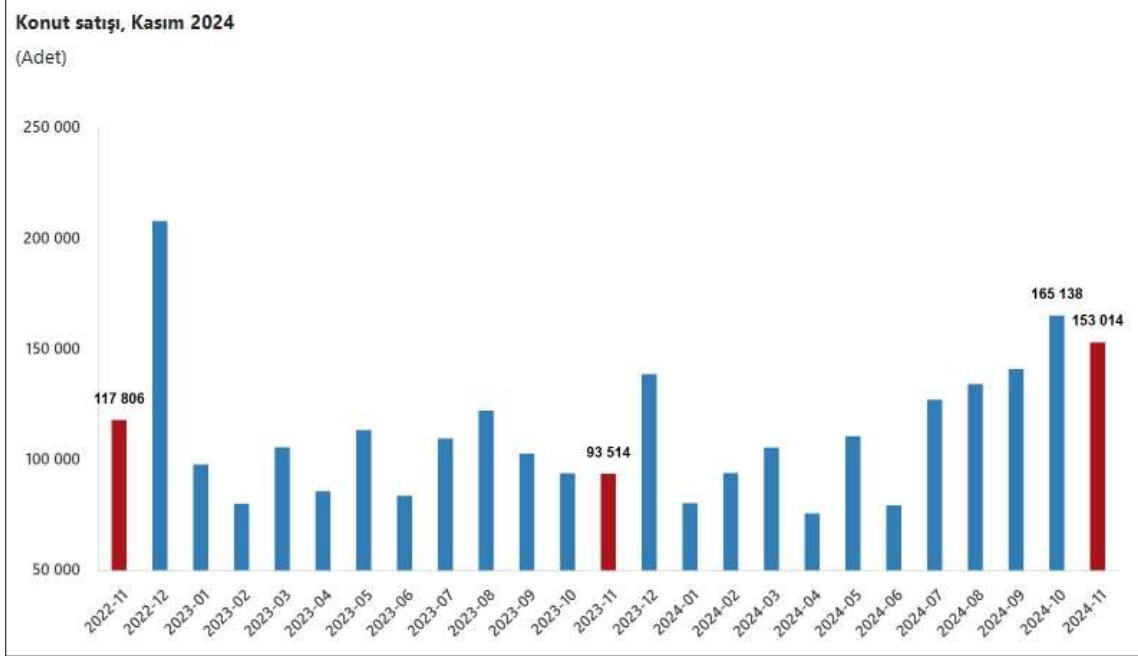
Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur.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

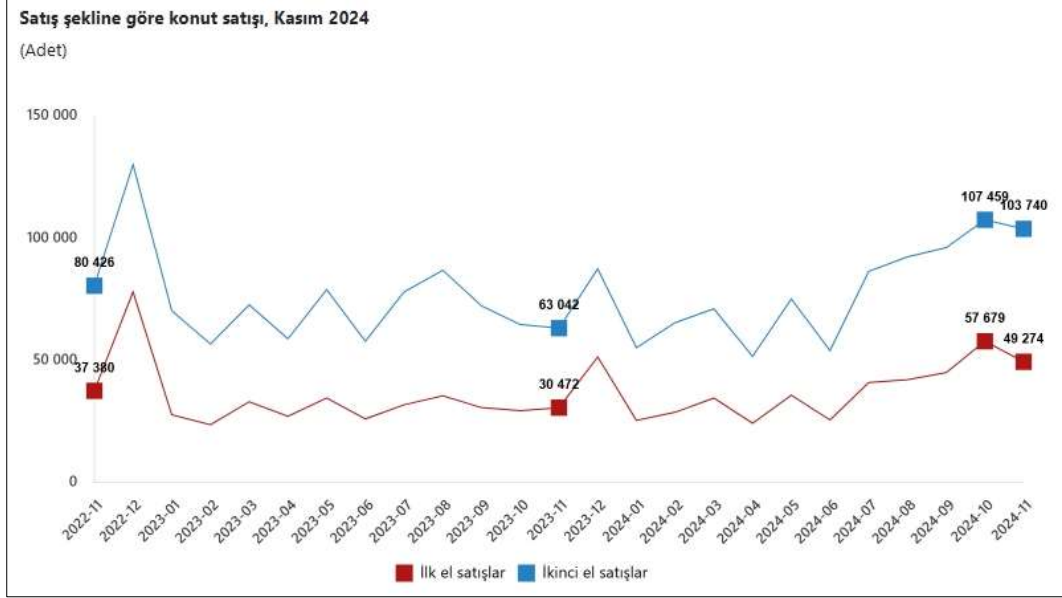
Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97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



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.. (TÜİK)

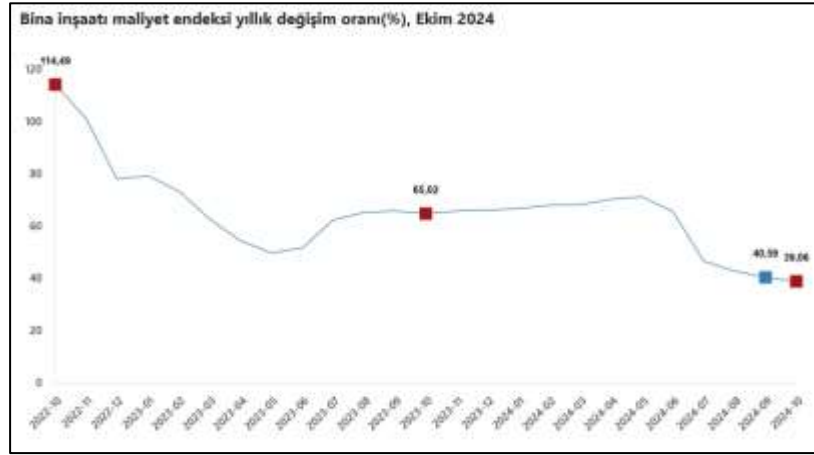


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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)

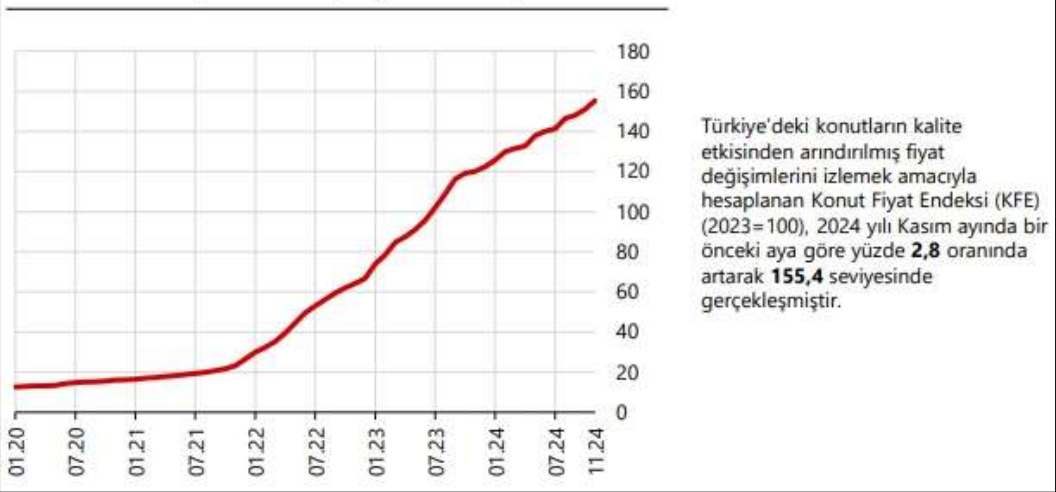


2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 2,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 29,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 12,0 oranında azalmıştır. (TCMB)

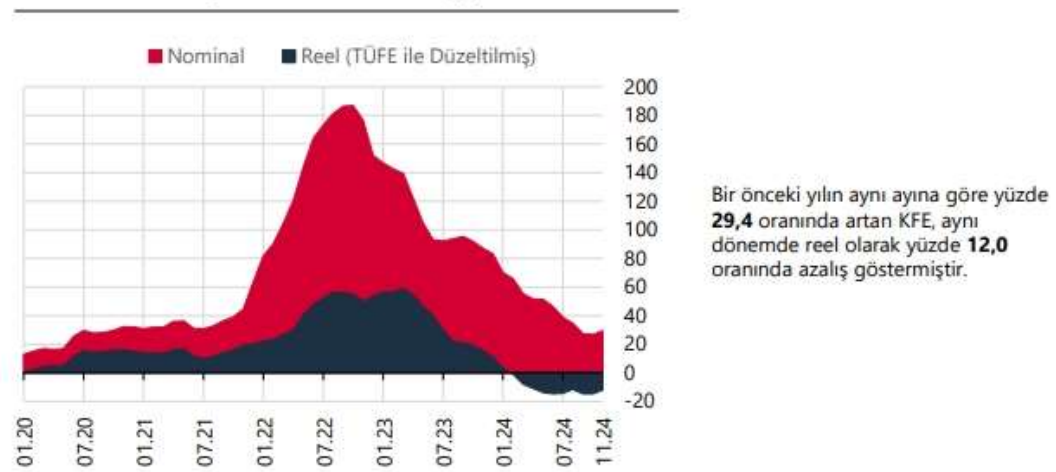
**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

|                                                                                   | TÜRKİYE                                                                           | İSTANBUL                                                                          | ANKARA                                                                             | İZMİR                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |
| 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;**

Değerleme konusu taşınmaz 126 ada 16 parsel, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı yoktur.

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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **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**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel boş arsadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul 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 *gerek* 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, Emsal:0.75, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip, 5.031 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 135.000.000-TL bedel ile satılıktır.  
İlgilisi:0 532 602 61 67

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Emsal:1.90, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip,16.077 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 370.000.000-TL bedel ile satılıktır.  
İlgilisi:0 530 494 07 47

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer yapılaşma şartlarına sahip, 5.914 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa, 180.000.000-TL bedel ile satılıktır.  
İlgilisi:0 533 650 13 19

**Emsal 4 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Emsal:0.75, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip, 19.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 475.000.000-TL bedel ile satılıktır.  
İlgilisi:0 534 591 38 02

**Emsal 5 [Satılık Arsa]:** Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Emsal:1.00, Konut Alanı yapılaşma şartlarına sahip, 5.261 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa, 137.000.000-TL bedel ile satılıktır.  
İlgilisi:0 505 366 17 50

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

**Emsal 6 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje içerisinde konumlu, 202 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 4+1, 7.katta, 150 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 10.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 539 721 44 29

**Emsal 7 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje içerisinde konumlu, 103 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1, 1.katta, 90 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 6.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 541 894 87 53

**Emsal 8 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje içerisinde konumlu, 116 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1, 2.katta, 100 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 6.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 530 042 36 22

**Emsal 9 [Satılık Konut]:** Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede, konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje içerisinde konumlu, 137 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen, 2+1, 4.katta, 103 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen konut 7.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi : 0 530 042 36 22

**Emsal 10 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut-dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan karma konseptteki proje içerisinde konumlu, 220 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, 180 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu düşünülen dükkan 17.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsalin beyan edilen alanı içerisinde ön kullanım alanı vb. diğer açık alanlar da mevcuttur. Emsalin birim değeri kapalı kullanım alanı üzerinden hesaplanmıştır.  
İlgilisi: 0 541 292 38 92

**Emsal 11 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır projede konumlu 150 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 15.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi: 0 532 607 45 95

**Emsal 12 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır projede konumlu 164 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 23.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi: 0 535 613 34 29

**Emsal 13 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sıfır projede konumlu 198 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 20.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.  
İlgilisi: 0 532 524 38 48

### 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

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK ARSA ) |                 |   |                 |   |                 |   |                 |   |                 |   |
|-----------------------------------------|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|---|
| İçerik                                  | Emsal 1         |   | Emsal 2         |   | Emsal 3         |   | Emsal 4         |   | Emsal 5         |   |
| Brüt alanı (m²)                         | 5.031,00m²      |   | 16.077,00m²     |   | 5.914,00m²      |   | 19.000,00m²     |   | 5.261,00m²      |   |
| Satış fiyatı                            | ₺135.000.000,00 |   | ₺370.000.000,00 |   | ₺180.000.000,00 |   | ₺475.000.000,00 |   | ₺137.000.000,00 |   |
| m² birim fiyatı                         | ₺26.833,63      |   | ₺23.014,24      |   | ₺30.436,25      |   | ₺25.000,00      |   | ₺26.040,68      |   |
| Pazarlık                                | 5%              | - | 5%              | - | 5%              | - | 5%              | - | 5%              | - |
| Konum ve Cadde Şerefiyesi               | 0%              | + | 40%             | + | 0%              | + | 0%              | + | 0%              | + |
| İmar Durum Şerefiyesi                   | 30%             | + | 30%             | - | 0%              | + | 30%             | + | 15%             | + |
| İndirgenmiş birim fiyat                 | ₺33.542,04      |   | ₺24.164,96      |   | ₺28.914,44      |   | ₺31.250,00      |   | ₺28.644,74      |   |
| Ortalama Birim fiyat                    | 29.303TL/m²     |   |                 |   |                 |   |                 |   |                 |   |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK KONUT ) |                |   |               |   |               |   |                |   |  |
|------------------------------------------|----------------|---|---------------|---|---------------|---|----------------|---|--|
| İçerik                                   | Emsal 6        |   | Emsal 7       |   | Emsal 8       |   | Emsal 9        |   |  |
| Brüt alanı (m²)                          | 150,00m²       |   | 90,00m²       |   | 100,00m²      |   | 103,00m²       |   |  |
| Satış fiyatı                             | ₺10.800.000,00 |   | ₺6.500.000,00 |   | ₺6.800.000,00 |   | 7.750.000,00m² |   |  |
| m² birim fiyatı                          | ₺72.000,00     |   | ₺72.222,22    |   | ₺68.000,00    |   | ₺75.242,72     |   |  |
| Pazarlık                                 | 5%             | - | 5%            | - | 5%            | - | 5%             | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                  | ₺68.400,00     |   | ₺68.611,11    |   | ₺64.600,00    |   | ₺71.480,58     |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                     | 68.273TL/m²    |   |               |   |               |   |                |   |  |

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( SATILIK DÜKKAN ) |                |   |                |   |                |   |                 |   |  |
|-------------------------------------------|----------------|---|----------------|---|----------------|---|-----------------|---|--|
| İçerik                                    | Emsal 10       |   | Emsal 11       |   | Emsal 12       |   | Emsal 13        |   |  |
| Brüt alanı (m²)                           | 180,00m²       |   | 150,00m²       |   | 164,00m²       |   | 198,00m²        |   |  |
| Satış fiyatı                              | ₺17.500.000,00 |   | ₺15.750.000,00 |   | ₺23.800.000,00 |   | 20.000.000,00m² |   |  |
| m² birim fiyatı                           | ₺97.222,22     |   | ₺105.000,00    |   | ₺145.121,95    |   | ₺101.010,10     |   |  |
| Pazarlık                                  | 5%             | - | 5%             | - | 5%             | - | 5%              | - |  |
| İndirgenmiş birim fiyat                   | ₺92.361,11     |   | ₺99.750,00     |   | ₺137.865,85    |   | ₺95.959,60      |   |  |
| Ortalama Birim fiyat                      | 106.484TL/m²   |   |                |   |                |   |                 |   |  |

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu, konut imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin konum ve cadde, imar durumu 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;

- E2, konum bakımından sokak cepheli ve daha çeper bölgede konumlu olmasından dolayı değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. Yapılan görüşmeler ve tespitler neticesinde %40 pozitif konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Değerleme konusu parselin emsal:1.25 olması inşaat alanı bakımından avantaj sağlamakta olup incelenen emsallerin 0.75 ve 1.90 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bölge de inşaat alanının(emsal) birim değer üzerindeki etkisi incelenmiş olup %15 ila %30 arasında pozitif imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır. E2 Emsal:1.90 yapılaşma şartına sahip olması bakımından avantajlı olup %30 negatif imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu parselin Konut + Ticaret alanı imarlı olması da göz önünde bulundurularak imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.
- Bilgi amaçlı olarak taşınmazın arsa değerinin tespiti için nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede konut birim değerleri 65.000 TL/m<sup>2</sup> – 75.000 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır. Dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim değerleri ise 90.000 TL/m<sup>2</sup> – 120.000 TL/m<sup>2</sup> aralığındadır.

*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 29.303-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir.

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

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **1.212.530.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değer **1.188.500.000,00-TL** olarak belirlenmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında belirtilmiştir.

#### **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 üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır. Bu sebeple arsa değerlerine Pazar yaklaşımı ve Pazar yaklaşımı verileri ile oluşturulan proje geliştirme yöntemi ile ulaşılmıştır.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup yapı değeri tespit edilmemiştir.

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

Parsel üzerinde maliyet oluşturacak bir yapı bulunmaması sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

### **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

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

olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Söz konusu parsel üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır. Ancak parsel üzerine mevcut imar planına göre proje geliştirilmiş ve nakit akışları dikkate alınarak arsa değeri belirlenmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemi ile satılık konut ve dükkan emsallerine istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

#### **Tatarcık Parseli 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 alanların 1.yıl için %20, 2 yıl %30 ve 3. Yılda kalan %50'lik kısmının satılması ile 3 yıl içinde tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari alanlar için ise tamamı 2027 yılında satılacağı varsayılmıştır.
- Satış birim değerleri bölgede yapılan emsal incelemeleri neticesinde belirlenmiştir. Emsal başlığı altında belirtildiği üzere ortalama konut birim satış fiyatı 68.270 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 sonraki yıllar için ise %30 sabit artış göstereceği varsayılmıştır. Dükkan satış birim değeri 106.500 TL/m<sup>2</sup> bandındadır. Dükkan birim değerlerinin ilerleyen yıllarda konut satış birim fiyatındaki artış oranı olduğu gibi ilk yıl %35 ve gelecek yıllar için de sabit %30 olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek proje için emsal harici alan bölgedeki yapılan görüşmeler neticesinde %30 olarak varsayılmıştır.
- 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.
- Rapora konu parsel üzerinde, emsal oranı ve emsal harici alanlara göre tespit edilen toplam inşaat alanı 65.907,60 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir alan 50.698,15 m<sup>2</sup>, bu alanın yaklaşık 48.163,24 m<sup>2</sup> konut alanı, 2.534,91 m<sup>2</sup> alanı ise satılabilir ticari alan olarak varsayılmıştır.

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

### **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**

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamakta olup arsa değer takdiri için bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yapılan bilgi amaçlı proje geliştirme tablosunda maliyet kalemleri dikkate alınmamış olup yüklenici tarafından maliyetler gerçekleşeceği varsayılmıştır. Nakit akışı yönteminde parsel üzerinde yer alan proje ile ilgili arsa sahibi hasılat payı %40 olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa değeri **2.195.073.698,23 TL**'dir. Genel piyasa riskleri vb durumlar göz önünde bulundurularak boş arsa değeri %10 iskonto edilerek arsa bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen geliştirilmiş bugünkü arsa değeri yaklaşık **1.975.570.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yaklaşık değeri **1.936.420.000,00 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**

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %40-%50 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**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, mevcut yapılaşma şartları ile 65.907,60 m<sup>2</sup> emsal alanına sahip proje geliştirilebilmektedir. Belirlenen alan emsal alanı olup bölgede yapılan araştırmalarda benzer konumdaki projelerde ruhsat alanları belirlenen emsal alanlarından yaklaşık %30 daha fazladır. Yaklaşık proje süresi 36 ay civarındadır.

Yukarıda belirtilen varsayımlar ve öngörüler dikkate alınarak hasılatın toplam bugünkü değeri **5.487.684.245,59 TL** olacağı tespit edilmiştir. Hasılat paylaşım oranlarının benzer projelerde yaklaşık %40-45 civarında olacağı öngörülmektedir. Genel piyasa riskleri vb durumlar göz önünde bulundurularak boş arsa değeri %10 iskonto edilerek arsa bugünkü değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen geliştirilmiş bugünkü arsa değeri yaklaşık **1.975.570.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yaklaşık değeri **1.936.420.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Nakit akış tablosu ekte verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın konumu, imar durumu, bölge ihtiyacı dikkate alındığında imar durumuna uygun şekilde yapılaşması en verimli ve en iyi kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

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

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

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın niteliğinin arsa olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi ile ayrı ayrı değer takdirinde bulunulmuştur. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların ülkenin mevcut ekonomisi ve enflasyonist durumlar göz önünde bulundurulduğunda her an değişebilme ihtimali olmasından dolayı parselin esas değerinin Pazar yöntemi ile ulaşılan sonucun belirteceğine kanaat getirilmiştir. Taşınmazın arsa olması sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Proje geliştirme yöntemi ile bilgi amaçlı değer takdiri yapılmıştır. Değerleme çalışmalarında maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Proje geliştirme analizi ile arsa değeri desteklenmiştir.

### **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**

Taşınmaz tapu kaydı üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat yada ipotek 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**

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın Son beş yıl içerisinde herhangi bir Proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

### **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 gayrimenkul ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde Arsa 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 Tatarcık Mahallesi, 126 ada 16 parselde bulunan "arsa" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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 piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam değer;

Rakamla; **1.212.530.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Birmilyarikiyüzonikimilyonbeşyüzotuzbin Türk Lirası)**

Emlak Konut GYO A.Ş. hisse değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.188.500.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Birmilyaryüzseksensekizmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Hisse Değeri: 1.307.350.000,00-TL dir.*

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;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

- Δ Proje Geliştirme Analizi
- Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri