



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Modernyaka Projesi

EGEYAPI

Özel 2024 – 682 / Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)



Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.11.2024
Revize Tarihi	27.11.2024
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 – 682 / Rev1
Raporun Konusu	İstanbul, Avcılar, Modernyaka Projesi
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi, 660 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilen projenin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değeri.

➤ İş bu rapor, Üç Yüz Elli Altı (356) 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	12
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	14
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	16
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	16
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	17
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	17
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	17
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	18

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	27
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	27
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	27
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	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	34
5.3	Gelir Yaklaşımı	38
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	45
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	46
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	46
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	46
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	46
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	46
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	46
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	47
7.	SONUÇ	48
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	48
7.2	Nihai Değer Takdiri	48
8.	UYGUNLUK BEYANI	49
9.	RAPOR EKLERİ	49

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 - 683 / 20.11.2024 - Özel 2024 – 683/ Rev1-27.11.2024
Değerleme No ve Tarihi	Özel 2024 - 683 / 30.09.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 660 Ada 2 parselde konumlu Modernyaka Projesi'nde Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Rodopman İnşaat ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. ve Fikret Yoluç ile yapılmış olan 16.04.2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerlendirme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değer tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Tahtakale Mahallesi, Gaffar Okkan Caddesi Modernyaka Projesi Avcılar/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Bey Mahallesi, 660 Ada 2 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Mahallinde parsel üzerinde Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.
İmar Durumu	30.09.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, ticaret alanında kalmakta olup, hmax= serbest, KAKS: 2 yapılaşma şartlarına haizdir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Tarafımıza iletilen tapu kayıtlarında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	414.709.000,00 TL Dört yüz on dört milyon yedi yüz dokuz bin Türk Lirası
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	497.650.800,00 TL
Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Projenin mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değerinin tespiti.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerleme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-682 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

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

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

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

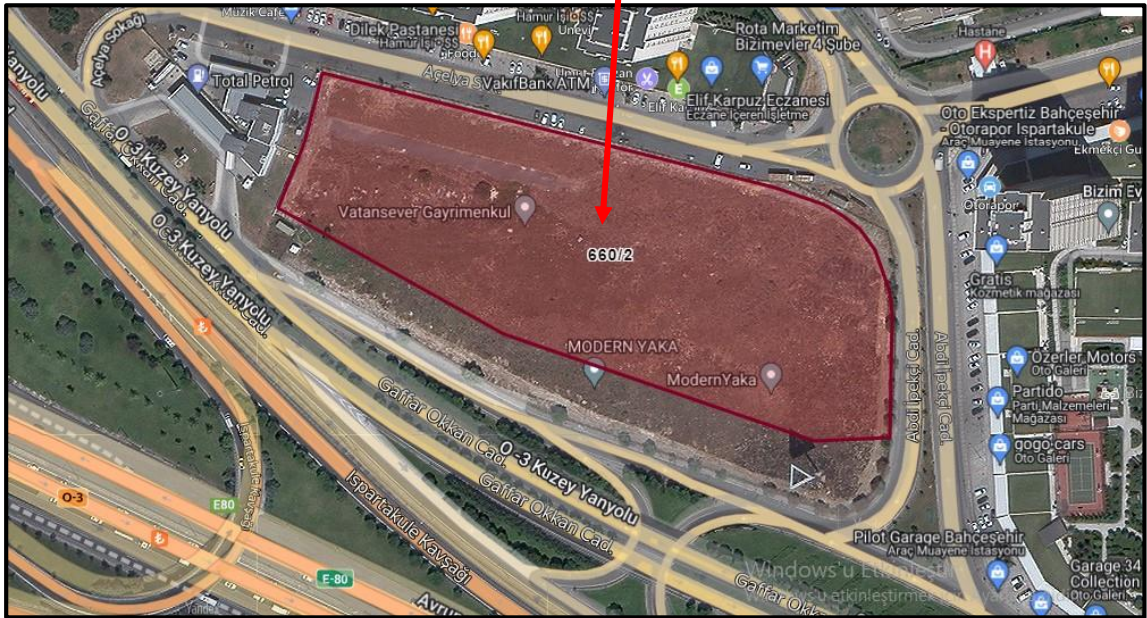
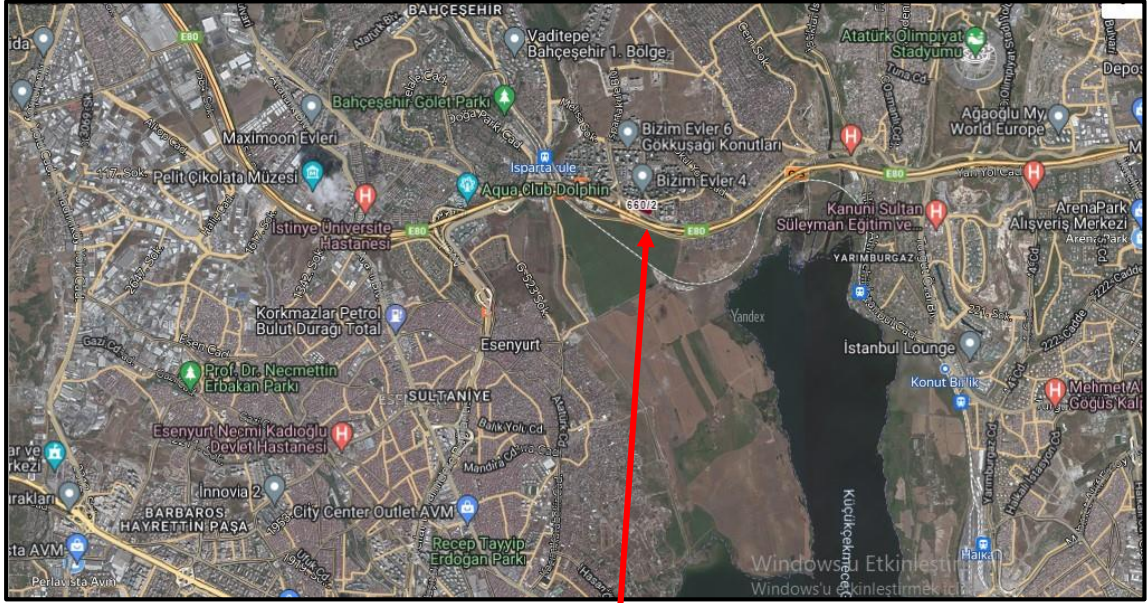
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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



Koordinatlar

Enlem: 41.0573 **Boylam:** 28.7140

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

Müşteri tarafından verilen bilgilere göre 391 bağımsız bölümün tapularının 263 adedi halen arsa sahipleri adına, 128 adedi müşteri adına kayıtlı durumdadır. Söz konusu 128 adet bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmektedir.

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

TABLO - 1												
Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	Konut	1	Zemin	264	26113	6188	2400000	127203294	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
2	A	"	2	"	264	26114	4940	2400000	127203451	"	14.02.2024	4427
3	A	"	10	1	265	26122	1897	2400000	127203299	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
4	A	"	12	1	265	26124	2113	2400000	127203331	"	31.01.2024	2980
5	A	"	14	1	265	26126	2763	2400000	127203361	"	31.01.2024	2980
6	A	"	28	3	265	26140	3692	2400000	127203568	"	31.01.2024	2980
7	A	"	33	3	265	26145	2063	2400000	127203627	"	31.01.2024	2980
8	A	"	35	3	265	26147	2152	2400000	127203635	"	31.01.2024	2980
9	A	"	37	3	265	26149	2024	2400000	127203643	"	31.01.2024	2980
10	A	"	39	4	265	26151	2139	2400000	127203651	"	31.01.2024	2980
11	A	"	166	14	266	26278	3590	2400000	127203402	"	31.01.2024	2980
12	A	"	198	17	266	26310	4074	2400000	127203449	"	31.01.2024	2980
13	A	"	200	17	266	26312	2268	2400000	127203460	"	31.01.2024	2980
14	A	"	202	17	266	26314	3855	2400000	127203462	"	31.01.2024	2980
15	A	"	204	17	267	26316	2767	2400000	127203464	"	31.01.2024	2980
16	A	"	207	18	267	26319	2621	2400000	127203467	"	31.01.2024	2980
17	A	"	208	18	267	26320	4331	2400000	127203468	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
18	A	"	209	18	267	26321	2584	2400000	127203469	"	14.02.2024	4427
19	A	"	210	18	267	26322	4113	2400000	127203474	"	14.02.2024	4427
20	A	"	214	18	267	26326	3879	2400000	127203478	"	14.02.2024	4427
21	A	"	216	18	267	26328	3791	2400000	127203480	"	14.02.2024	4427
22	A	"	218	18	267	26330	2337	2400000	127203482	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
23	A	"	233	20	267	26345	2604	2400000	127203505	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
24	A	"	234	20	267	26346	4144	2400000	127203506	"	14.02.2024	4427
25	A	"	238	20	267	26350	3934	2400000	127203510	"	14.02.2024	4427
26	A	"	240	20	267	26352	3837	2400000	127203516	"	14.02.2024	4427
27	A	"	242	20	267	26354	2363	2400000	127203518	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
28	A	"	244	21	267	26356	4395	2400000	127203520	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
29	A	"	245	21	267	26357	2624	2400000	127203521	"	14.02.2024	4427
30	A	"	246	21	267	26358	4175	2400000	127203522	"	14.02.2024	4427
31	A	"	247	21	267	26359	2322	2400000	127203523	"	14.02.2024	4427
32	A	"	249	21	267	26361	2400	2400000	127203525	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
33	A	"	250	21	267	26362	3966	2400000	127203530	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
34	A	"	252	21	267	26364	3861	2400000	127203532	"	14.02.2024	4427
35	A	"	268	23	267	26380	4457	2400000	127203552	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
36	A	"	270	23	267	26382	4222	2400000	127203558	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
37	A	"	271	23	267	26383	2348	2400000	127203559	"	14.02.2024	4427
38	A	"	272	23	267	26384	2337	2400000	127203560	"	14.02.2024	4427
39	A	"	274	23	267	26386	4006	2400000	127203562	"	14.02.2024	4427
40	A	"	276	23	267	26388	3908	2400000	127203564	"	14.02.2024	4427
41	A	"	277	23	267	26389	2418	2400000	127203565	"	14.02.2024	4427
42	A	"	281	24	267	26393	2668	2400000	127203573	"	14.02.2024	4427
43	A	"	282	24	267	26394	4245	2400000	127203574	"	14.02.2024	4427
44	A	"	284	24	267	26396	2357	2400000	127203576	"	14.02.2024	4427
45	A	"	286	24	267	26398	4029	2400000	127203578	"	14.02.2024	4427
46	A	"	287	24	267	26399	2473	2400000	127203579	"	14.02.2024	4427
47	A	"	291	25	267	26403	2722	2400000	127203587	"	14.02.2024	4427
48	A	"	292	25	267	26404	44497	2400000	127203588	"	14.02.2024	4427
49	A	"	293	25	267	26405	2683	2400000	127203589	"	14.02.2024	4427
50	A	"	294	25	267	26406	4269	2400000	127203590	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
51	A	"	295	25	267	26407	2380	2400000	127203591	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
52	A	"	296	25	267	26408	2369	2400000	127203592	"	14.02.2024	4427
53	A	"	297	25	267	26409	2453	2400000	127203593	"	14.02.2024	4427
54	A	"	298	25	267	26410	4053	2400000	127203594	"	14.02.2024	4427
55	A	"	299	25	267	26411	2488	2400000	127203595	"	14.02.2024	4427
56	A	"	300	25	267	26412	3954	2400000	127203605	"	14.02.2024	4427
57	A	"	301	25	267	26413	2450	2400000	127203606	"	14.02.2024	4427
58	A	"	302	25	267	26414	2439	2400000	127203607	"	14.02.2024	4427
59	A	Depolu Dükkan	309	1. Bodrum	268	26421	6531	2400000	127203614	"	14.02.2024	4427
60	A	"	311	1. Bodrum	268	26423	3501	2400000	127203620	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
61	B1	Konut	1	Zemin	268	26426	5589	2400000	127203295	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
62	B1	"	2	Zemin	268	26427	6837	2400000	127203452	"	14.02.2024	4427
63	B1	"	3	Zemin	268	26428	5513	2400000	127203597	"	14.02.2024	4427
64	B1	"	5	1	268	26430	6481	2400000	127203701	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
65	B1	"	6	1	268	26431	5628	2400000	127203748	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
66	B1	"	19	4	268	26444	4240	2400000	127203437	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
67	B1	"	22	4	268	26447	4851	2400000	127203485	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
68	B1	"	27	5	268	26452	4902	2400000	127203555	"	14.02.2024	4427
69	B1	"	34	7	268	26459	4329	2400000	127203632	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
70	B1	"	37	7	268	26462	4953	2400000	127203644	"	31.01.2024	2980
71	B1	"	40	7	268	26465	4354	2400000	127203661	"	31.01.2024	2980
72	B1	"	42	8	268	26467	4991	2400000	127203669	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
73	B1	"	49	10	268	26474	4405	2400000	127203697	"	14.02.2024	4427
74	B1	"	52	10	268	26477	5067	2400000	127203716	"	14.02.2024	4427
75	B1	"	56	11	268	26481	6086	2400000	127203732	"	14.02.2024	4427
76	B1	"	57	11	268	26482	5093	2400000	127203736	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
77	B1	Dükkan	63	Zemin	268	26488	5602	2400000	127203765	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
78	B1	Depolu Dükkan	65	Zemin + 1. Bodrum	268	26490	5462	2400000	127203773	"	14.02.2024	4427

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

Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
79	B1	"	66	Zemin + 1. Bodrum	268	26491	4036	2400000	127203777	"	14.02.2024	4427
80	B2	Konut	1	Zemin	268	26495	5296	2400000	127203296	"	14.02.2024	4427
81	B2	"	2	Zemin	268	26496	6773	2400000	127203453	"	14.02.2024	4427
82	B2	"	3	Zemin	268	26497	6863	2400000	127203598	"	14.02.2024	4427
83	B2	"	4	Zemin	268	26498	5640	2400000	127203657	"	14.02.2024	4427
84	B2	"	41	8	269	26535	4354	2400000	127203666	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
85	B2	"	42	8	269	26536	5997	2400000	127203670	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
86	B2	"	45	9	269	26539	4393	2400000	127203682	"	14.02.2024	4427
87	B2	"	48	9	269	26542	5029	2400000	127203694	"	14.02.2024	4427
88	B2	"	55	11	269	26549	4456	2400000	127203729	"	14.02.2024	4427
89	B2	"	58	11	269	26552	5106	2400000	127203741	"	14.02.2024	4427
90	B2	"	59	12	269	26553	6162	2400000	127203745	"	14.02.2024	4427
91	B2	"	60	12	269	26554	4469	2400000	127203754	"	14.02.2024	4427
92	B2	"	61	12	269	26555	4469	2400000	127203758	"	14.02.2024	4427
93	B2	"	63	12	269	26557	5131	2400000	127203766	"	14.02.2024	4427
94	B2	Depolu Dükkan	69	Zemin + 1. Bodrum	269	26563	4214	2400000	127203790	"	14.02.2024	4427
95	B2	"	70	Zemin + 1. Bodrum	269	26564	5564	2400000	127203798	"	14.02.2024	4427
96	B2	"	71	Zemin + 1. Bodrum	269	26565	5055	2400000	127203801	"	14.02.2024	4427
97	B2	"	72	Zemin + 1. Bodrum	269	26566	4774	2400000	127203804	"	14.02.2024	4427
98	C	Konut	1	Zemin	269	26568	3094	2400000	127203297	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
99	C	"	2	Zemin	269	26569	6442	2400000	127203454	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
100	C	"	4	Zemin	269	26571	6328	2400000	127203658	"	14.02.2024	4427
101	C	"	5	Zemin	269	26572	3450	2400000	127203705	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
102	C	"	6	1	269	26573	5233	2400000	127203750	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
103	C	"	7	1	269	26574	6519	2400000	127203795	"	14.02.2024	4427
104	C	"	8	1	269	26575	4889	2400000	127203824	"	14.02.2024	4427
105	C	"	9	1	269	26576	5793	2400000	127203849	"	14.02.2024	4427
106	C	"	10	1	269	26577	5806	2400000	127203302	"	14.02.2024	4427
107	C	"	17	3	269	26584	7092	2400000	127203409	"	14.02.2024	4427
108	C	"	18	3	269	26585	5335	2400000	127203424	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
109	C	"	21	4	269	26588	5080	2400000	127203473	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
110	C	"	32	6	269	26599	7219	2400000	127203626	"	14.02.2024	4427
111	C	"	36	7	269	26603	5182	2400000	127203642	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
112	C	"	38	7	269	26605	5475	2400000	127203650	"	1.02.2024	2981
113	C	"	39	7	269	26606	7410	2400000	127203654	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
114	C	"	49	9	270	26616	7499	2400000	127203699	"	14.02.2024	4427
115	C	"	54	10	270	26621	7550	2400000	127203726	"	14.02.2024	4427
116	C	"	62	12	270	26629	7474	2400000	127203763	"	14.02.2024	4427
117	C	"	63	12	270	26630	5640	2400000	127203767	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
118	C	"	64	12	270	26631	7614	2400000	127203771	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
119	C	"	65	12	270	26632	5551	2400000	127203775	"	14.02.2024	4427
120	C	"	69	13	270	26636	7677	2400000	127203791	"	14.02.2024	4427
121	C	"	79	15	270	26646	7754	2400000	127203820	"	14.02.2024	4427
122	C	"	80	15	270	26647	5666	2400000	127203827	"	14.02.2024	4427
123	C	"	82	16	270	26649	7665	2400000	127203831	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
124	C	"	84	16	270	26651	7805	2400000	127203835	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
125	C	"	92	18	270	26659	7766	2400000	127203856	"	14.02.2024	4427
126	C	"	94	18	270	26661	7894	2400000	127203860	"	14.02.2024	4427
127	C	"	95	18	270	26662	5768	2400000	127203862	"	14.02.2024	4427
128	D	Dükkan	1	Zemin	270	26669	4125	2400000	127203298	"	14.02.2024	4427

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

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

Değerleme konusu Modernyaka Projesi'nde tarafımıza gönderilen 128 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı : 18/01/2023 (T:27.01.2023 - Y:3251) (Müştereken)
- Eyüpsultan Tapu Müdürlüğü ne 29/05/2024 tarih 2024/21787 sayı ile yetki verilmiştir. (**A-300 nolu taşınmaz üzerinde**)

Eklenti Bilgileri:

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

Şerhler Hanesinde:

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

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 1250 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**A-247, A-271, A-272, A-284, A-295, A-296 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**A-268 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**A-309, B1-2, B2-2, B2-3, C-2, C-7 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 5500 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**B1-37, B1-57, B1-57, C-18, C-36 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 3750 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**B1-56, B2-59, C-17, C-32, C-39 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 8000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**C-54, C-62, C-64, C-69, C-79, C-82, C-84, C-92, C-94 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 6000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**C-63 nolu taşınmaz üzerinde**)
- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 7000 TL . (T:20.09.2023 – Y:27442) (**C-7 nolu taşınmaz üzerinde**)

İrtifaklar Hanesinde:

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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

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

Konu taşınmazların malik değişikliği işlem detayları şu şekildedir;

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	A	1	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
2	A	2	"	"	14.02.2024	4427
3	A	10	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
4	A	12	"	"	31.01.2024	2980
5	A	14	"	"	31.01.2024	2980
6	A	28	"	"	31.01.2024	2980
7	A	33	"	"	31.01.2024	2980
8	A	35	"	"	31.01.2024	2980
9	A	37	"	"	31.01.2024	2980
10	A	39	"	"	31.01.2024	2980
11	A	166	"	"	31.01.2024	2980
12	A	198	"	"	31.01.2024	2980
13	A	200	"	"	31.01.2024	2980
14	A	202	"	"	31.01.2024	2980
15	A	204	"	"	31.01.2024	2980
16	A	207	"	"	31.01.2024	2980
17	A	208	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
18	A	209	"	"	14.02.2024	4427
19	A	210	"	"	14.02.2024	4427
20	A	214	"	"	14.02.2024	4427
21	A	216	"	"	14.02.2024	4427
22	A	218	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
23	A	233	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
24	A	234	"	"	14.02.2024	4427
25	A	238	"	"	14.02.2024	4427
26	A	240	"	"	14.02.2024	4427
27	A	242	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
28	A	244	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
29	A	245	"	"	14.02.2024	4427
30	A	246	"	"	14.02.2024	4427
31	A	247	"	"	14.02.2024	4427
32	A	249	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
33	A	250	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
34	A	252	"	"	14.02.2024	4427
35	A	268	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
36	A	270	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
37	A	271	"	"	14.02.2024	4427
38	A	272	"	"	14.02.2024	4427
39	A	274	"	"	14.02.2024	4427
40	A	276	"	"	14.02.2024	4427
41	A	277	"	"	14.02.2024	4427
42	A	281	"	"	14.02.2024	4427
43	A	282	"	"	14.02.2024	4427
44	A	284	"	"	14.02.2024	4427
45	A	286	"	"	14.02.2024	4427
46	A	287	"	"	14.02.2024	4427
47	A	291	"	"	14.02.2024	4427
48	A	292	"	"	14.02.2024	4427
49	A	293	"	"	14.02.2024	4427
50	A	294	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
51	A	295	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
52	A	296	"	"	14.02.2024	4427
53	A	297	"	"	14.02.2024	4427
54	A	298	"	"	14.02.2024	4427
55	A	299	"	"	14.02.2024	4427
56	A	300	"	"	14.02.2024	4427
57	A	301	"	"	14.02.2024	4427
58	A	302	"	"	14.02.2024	4427
59	A	309	"	"	14.02.2024	4427
60	A	311	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
61	B1	1	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
62	B1	2	"	"	14.02.2024	4427
63	B1	3	"	"	14.02.2024	4427
64	B1	5	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
65	B1	6	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
66	B1	19	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
67	B1	22	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
68	B1	27	"	"	14.02.2024	4427
69	B1	34	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
70	B1	37	"	"	31.01.2024	2980
71	B1	40	"	"	31.01.2024	2980
72	B1	42	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
73	B1	49	"	"	14.02.2024	4427
74	B1	52	"	"	14.02.2024	4427
75	B1	56	"	"	14.02.2024	4427
76	B1	57	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
77	B1	63	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
78	B1	65	"	"	14.02.2024	4427
79	B1	66	"	"	14.02.2024	4427
80	B2	1	"	"	14.02.2024	4427
81	B2	2	"	"	14.02.2024	4427
82	B2	3	"	"	14.02.2024	4427
83	B2	4	"	"	14.02.2024	4427
84	B2	41	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
85	B2	42	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
86	B2	45	"	"	14.02.2024	4427
87	B2	48	"	"	14.02.2024	4427
88	B2	55	"	"	14.02.2024	4427
89	B2	58	"	"	14.02.2024	4427
90	B2	59	"	"	14.02.2024	4427
91	B2	60	"	"	14.02.2024	4427
92	B2	61	"	"	14.02.2024	4427
93	B2	63	"	"	14.02.2024	4427
94	B2	69	"	"	14.02.2024	4427
95	B2	70	"	"	14.02.2024	4427
96	B2	71	"	"	14.02.2024	4427
97	B2	72	"	"	14.02.2024	4427
98	C	1	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
99	C	2	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
100	C	4	"	"	14.02.2024	4427

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

Sıra	Blok	BB No	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
101	C	5	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
102	C	6	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
103	C	7	"	"	14.02.2024	4427
104	C	8	"	"	14.02.2024	4427
105	C	9	"	"	14.02.2024	4427
106	C	10	"	"	14.02.2024	4427
107	C	17	"	"	14.02.2024	4427
108	C	18	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
109	C	21	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
110	C	32	"	"	14.02.2024	4427
111	C	36	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
112	C	38	"	"	1.02.2024	2981
113	C	39	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
114	C	49	"	"	14.02.2024	4427
115	C	54	"	"	14.02.2024	4427
116	C	62	"	"	14.02.2024	4427
117	C	63	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
118	C	64	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
119	C	65	"	"	14.02.2024	4427
120	C	69	"	"	14.02.2024	4427
121	C	79	"	"	14.02.2024	4427
122	C	80	"	"	14.02.2024	4427
123	C	82	"	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	31.01.2024	2980
124	C	84	"	Kat Karşılığı Temlik	14.02.2024	4427
125	C	92	"	"	14.02.2024	4427
126	C	94	"	"	14.02.2024	4427
127	C	95	"	"	14.02.2024	4427
128	D	1	"	"	14.02.2024	4427

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Eğer belirli bir projeye 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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

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



güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

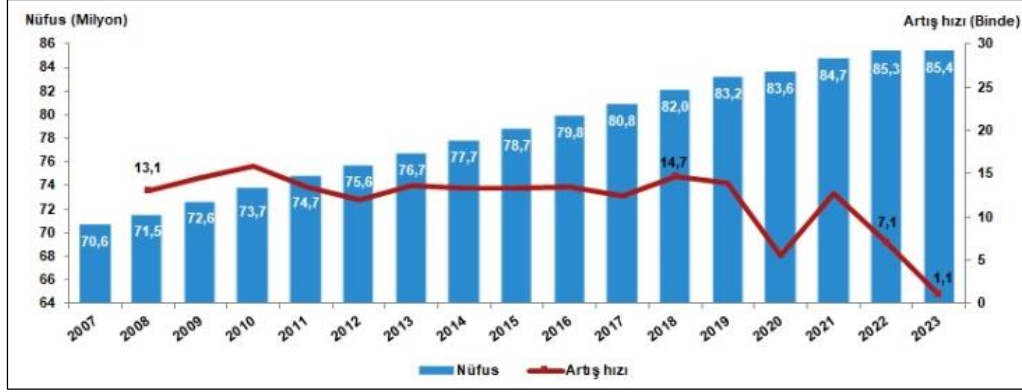
Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na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

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

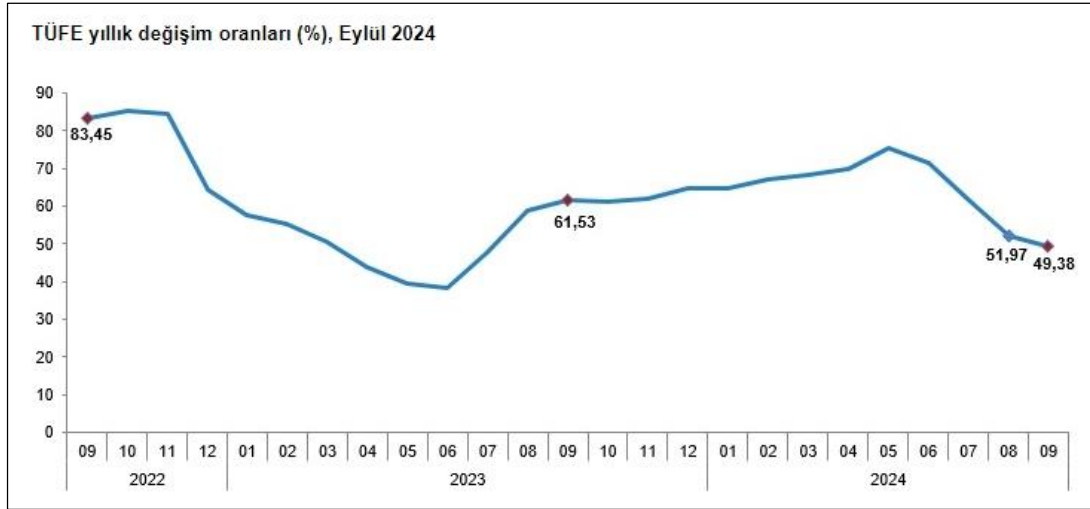
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



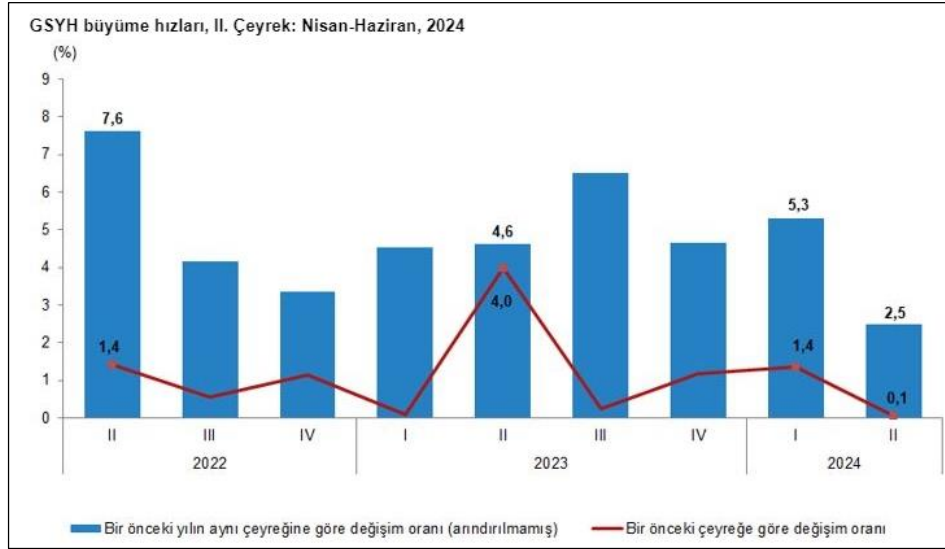
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



ÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre azalan ana grup %0,88 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %14,21 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,22, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,23 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,74 olarak gerçekleşti. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Eylül ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 110 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 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	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ⁽¹⁾	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ⁽¹⁾	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ⁽¹⁾	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ⁽¹⁾	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ⁽¹⁾	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibarı ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %44 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)

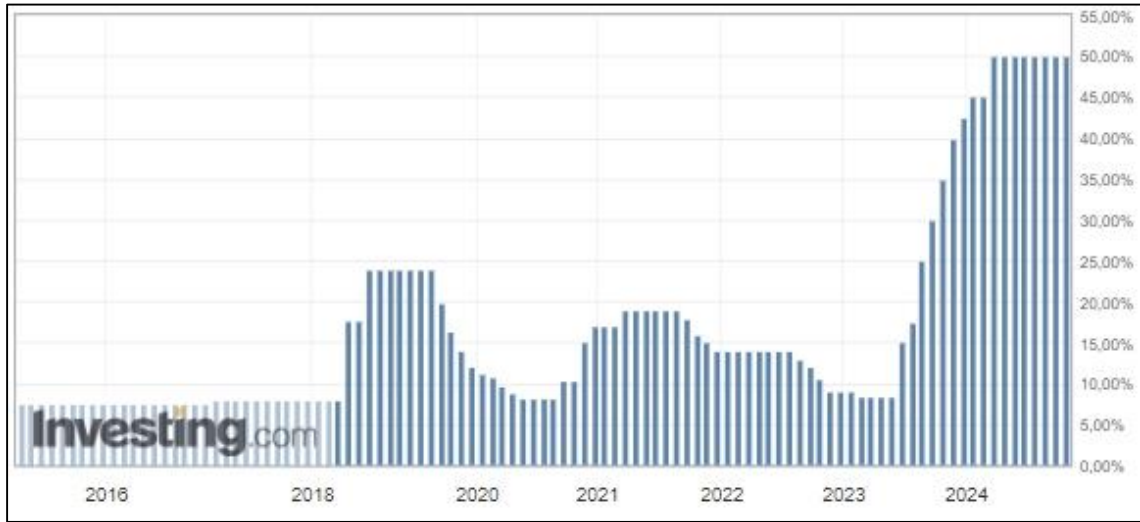


Referans Faiz Oran Değişimi:



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

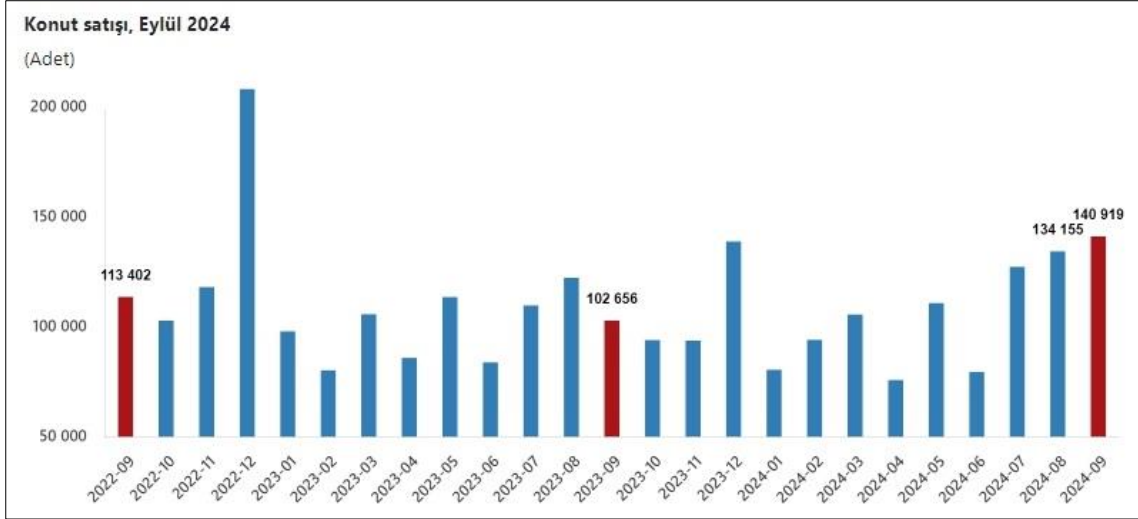
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

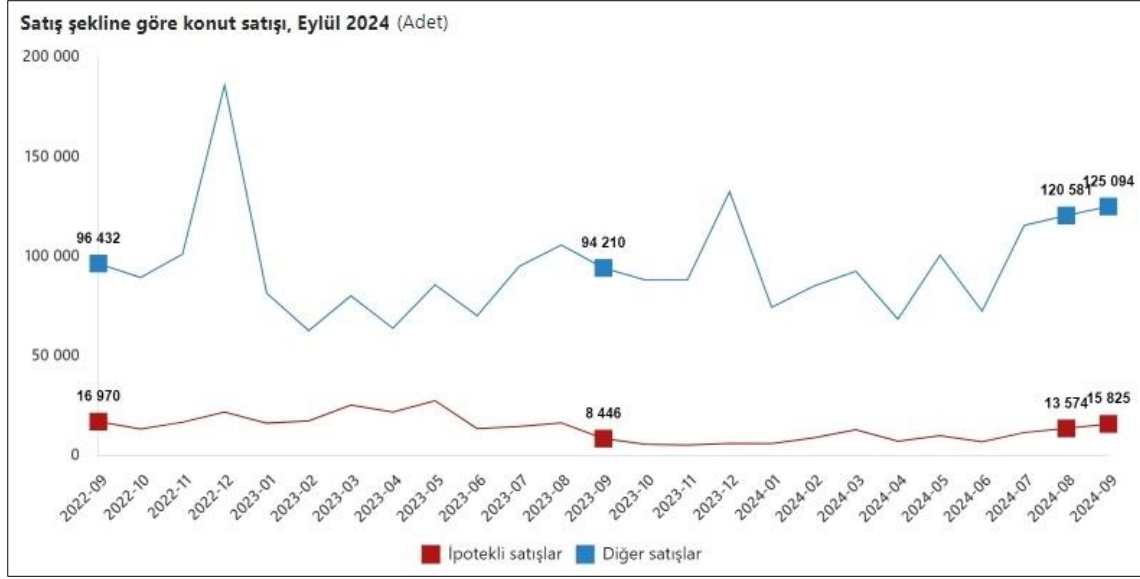
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Eylül 2024						
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İpotekli satış	15 825	8 446	87,4	92 310	160 884	-42,6
Diğer satış	125 094	94 210	32,8	854 926	739 190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	140 919	102 656	37,3	947 236	900 074	5,2
İlk el satış	44 858	30 488	47,1	300 879	268 597	12,0
İkinci el satış	96 061	72 168	33,1	646 357	631 477	2,4

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu. Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



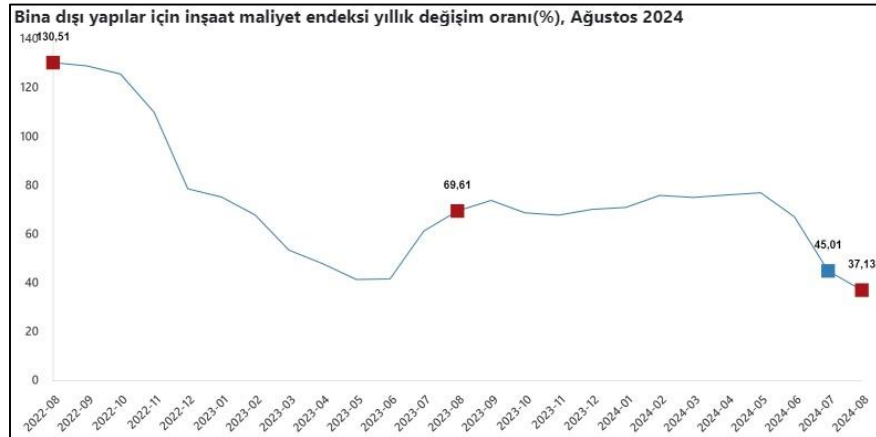
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,18 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,30 arttı, işçilik endeksi %0,93 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %34,98 arttı, işçilik endeksi %56,86 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,38 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,65 arttı, işçilik endeksi %0,86 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %37,10 arttı, işçilik endeksi %55,88 arttı. (TÜİK)



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,23 arttı, işçilik endeksi %1,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,83 arttı, işçilik endeksi %60,49 arttı. (TÜİK)

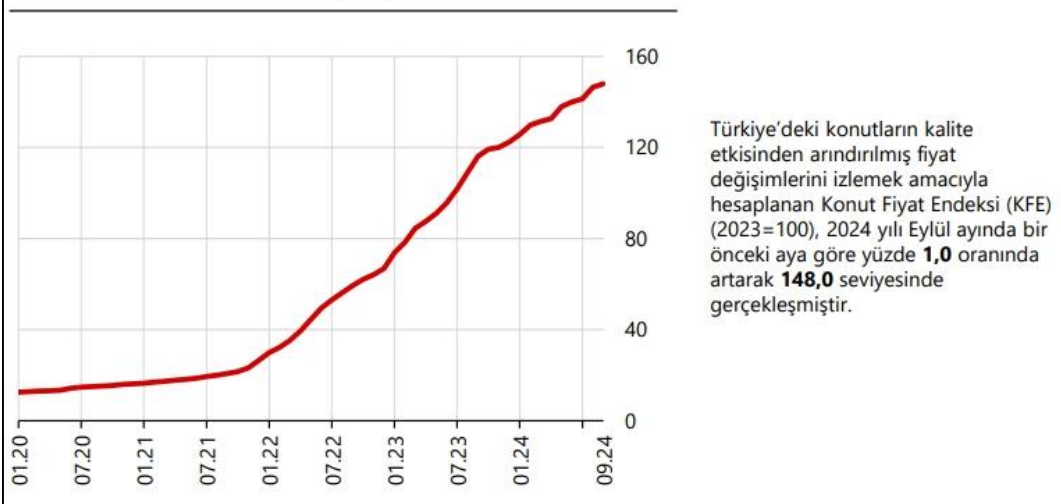


2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

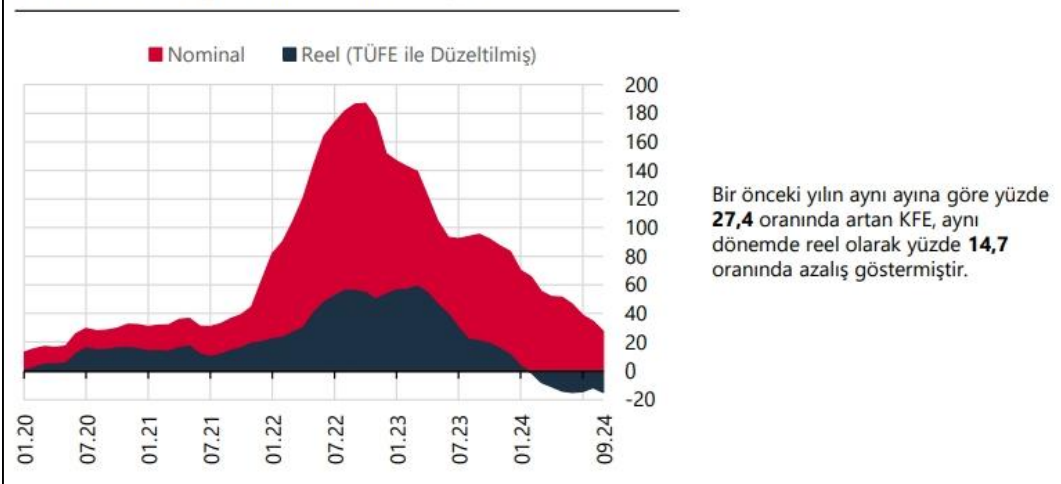
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parsel üzerinde halihazırda kat irtifakı kurulu Modernyaka Projesi inşa edilmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, emsal: 1,70 yapılaşma koşullarına haiz, 3.245 m² alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 160.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın Emsal:2.00 olması bakımından avantajlı olup imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.
İlgilisi: 0 532 582 15 00

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, emsal: 1,50 yapılaşma koşullarına haiz, 1.020 m² alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 55.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın Emsal:2.00 olması bakımından avantajlı olup imar durum şerefiyesi uygulanmıştır.
İlgilisi: 0 532 415 01 99

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, taşınmazların konumlu olduğu parselle benzer yapılaşma koşullarına haiz, 5.700 m² alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 249.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 531 299 09 42

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olduğu parselle aynı yapılaşma koşullarına haiz, 4.397 m² alanlı ticari imarlı arsa pazarlıklı olarak 325.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 530 240 43 28

Beyan: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren nitelikli emlak ofisi ile yapılan görüşmede taşınmazla benzer imar durumuna sahip arsa birim fiyatlarının 48.000,00-TL/m² 55.000,00-TL/m² arasında fiyatlandığı bilgisi edinilmiştir.

İlgilisi: Bölge Emlakçıları

Emsal 5 [Satılık Konut]: Bizim Evler 10 Sitesi'nde konumlu, 212m² olarak pazarlanan, 185 m² alanlı olduğu düşünülen konut pazarlıklı olarak 15.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 555 160 11 00

Emsal 6 [Satılık Konut]: Konu taşınmaza yakın konumlu, 139m² olarak pazarlanan 95 m² alanlı olduğu düşünülen konut pazarlıklı olarak 7.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 566 99 97

Emsal 7 [Satılık Konut]: Konu taşınmaza yakın konumlu, 105 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 8.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0 553 346 16 69

Emsal 8 [Satılık Konut]: Bizim Evler 9 Sitesi'nde konumlu, 130 m² alanlı konut pazarlıklı olarak 11.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0 549 850 35 24

Emsal 9 [Satılık Dükkan] Ispartakule İnnovia da konumlu, 80 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 9.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.
İlgilisi: 0 532 783 26 05

Emsal 10 [Satılık Dükkan]: İnovia Sitesi'nde konumlu, 110 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, konu taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 0 534 277 80 60

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

Emsal 11 [Satılık Dükkan]: Taşınmaza yakın konumlu, 210 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 23.000.000,00-TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır. İlgilisi ile yapılan görüşmede taşınmaz için %5 ila %10 emsal değerinin altında tekliflerin geldiği beyan edilmiştir. Emsal düzeltme tablosunda pazarlık payı alınan bilgilere göre %7 olarak belirtilmiştir.

İlgilisi: 0 530 174 00 11

Emsal 12 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumlu, 130 m² zemin kat alanlı dükkan pazarlıklı olarak 16.500.000,00-TL bedelle satılıktır. Emsal, taşınmazla benzer özelliklidir.

İlgilisi: 0 535 415 55 01

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

--Bizim Evler 8



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

--Göl Panorama



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

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

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	
Yüzölçümü (m²)	3.245,00m²		1.020,00m²		5.700,00m²		4.397,00m²	
Satış fiyatı	160.000.000 TL		55.000.000 TL		249.000.000 TL		325.000.000 TL	
m² birim fiyatı	49.307 TL		53.922 TL		43.684 TL		73.914 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	15%	+	15%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	5%	-	10%	-	5%	-	5%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	+	5%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	46.841 TL		48.529 TL		45.868 TL		55.436 TL	
Ortalama Birim fiyat	49.169TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Yüzölçümü (m²)	185,00m²		95,00m²		105,00m²		130,00m²	
Satış fiyatı	15.000.000 TL		7.000.000 TL		8.500.000 TL		11.000.000 TL	
m² birim fiyatı	81.081 TL		73.684 TL		80.952 TL		84.615 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	5%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	86.757 TL		78.842 TL		82.571 TL		90.538 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	84.677TL/m²							

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Yüzölçümü (m²)	80,00m²		110,00m²		210,00m²		130,00m²	
Satış fiyatı	9.000.000 TL		15.000.000 TL		23.000.000 TL		16.500.000 TL	
m² birim fiyatı	112.500 TL		136.364 TL		109.524 TL		126.923 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	7%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	5%	+	0%	+	10%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	112.500 TL		129.545 TL		112.810 TL		120.577 TL	
Ortalama Birim fiyat	118.858TL/m²							

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

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 ortalama birim değer 45.000,00 -55.000,00 TL/m² civarındadır. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda imarlı arsa nadirdir. Taşınmazın bulunduğu bölge etrafında satılık arsa emsalleri dikkate alınarak uygunlaştırmalar yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Bölgede benzer konseptteki projelerde konut nitelikli taşınmazların birim değeri 75.000-90.000 TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların birim değeri 110.000,00-TL - 130.000,00-TL/m² aralığında değişmektedir.

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık arsa birim değerlerinin 45.000,00 TL - 50.000,00 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Şehrin taşınmazın konumlandığı bölgeye doğru büyüyor oluşu bölgenin değerini ve tercih edirliliğini artırmaktadır. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir. Taşınmazın imar durumu, konumu göz önünde bulundurulduğunda arsa değerinin 49.169 TL/m² olacağı öngörülmüştür.

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

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler neticesinde D100 Otoyolu'ndan uzaklaştıkça birim değer negatif yönde etkilendiği, taşınmaz değerlerinde %20'ye varan değişimlere sebep olabildiği bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan ilanlardan yapılan araştırmalardan da bu bilgi teyit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için arsa emsallerinin emsal(yapılaşma oranları) birbirlerinden farklı olmasından dolayı imar durumu şerefiyesi uygulanmıştır.

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

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

Taşınmazların konumlu olduğu bölge özelinde pazarlık payının %5 olduğu tespit edilmiştir. Emsal11 ilgilisi ile yapılan görüşmede taşınmaz için %5 ila %10 emsal değerinin altında tekliflerin geldiği beyan edilmiştir. Emsal düzeltme tablosunda pazarlık payı alınan bilgilere göre %7 olarak belirtilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

DEĞERLEME TABLOSU							
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
İstanbul	Avcılar	Firüzköy	660	2	19.538,35	₺49.169,00	960.681.131,15
							~ 960.681.000,00

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ne göre projenin konumlu olduğu arsa değeri ~960.681.000,00-TL olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit

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

faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %58,48 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

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

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

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

Bu sebeple proje değerlemesine esas nakit akışı projeksiyonunda kullandığımız yapı birim maliyetleri belirlenirken asgari ölçüt olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan *"Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri"*

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

dikkate alınmıştır. Tebliğin 2.madde 4.fıkrası “ Bu Tebliğde yer alan yapıların birim metrekare maliyetleri, asgari mahal listesine göre belirlenen yapı malzemeleri dikkate alınarak belirlenmektedir. Ayrıca, Tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir.” şeklinde belirtilmiş olup bu kalemler proje toplam maliyeti ile kıyaslandığında yatay ve dikey mimari ile parsel büyüklüğüne göre yaklaşık %5 ila %10 civarında bir maliyete denk geldiği söylenebilir.

Asgari ölçüt olarak baz alınan yapı birim maliyeti; değerlendirme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan “TÜFE” ve “İnşaat Maliyet Endeksi” verilerinin 12 aylık ortalamaları ile bir önceki yılın aynı ayına göre değişimleri belirli oranda eskale edilmiştir. Bulunan ortalama yapı birim maliyetine ise yukarıdaki açıklamayı içerecek ve güncel piyasa verilerini¹ de destekleyecek şekilde proje özelinde pozitif bir şerefiye uygulanarak bu raporda kullanılacak yaklaşık bir yapı birim maliyeti kanaati oluşmuştur.

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

Yapı Birim Maliyeti Takdiri		
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete		
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri		
Yapı Sınıfı	4-C	5-A
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺18.700	₺21.300
Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme		
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	49,38%	
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	38,93%	
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%	
Değişimlerin Ortalaması %	53,08%	
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	0,583	
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	30,96%	
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺24.490	₺27.896
Proje Özelinde Güncelleme		
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	5,00%	
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m ²)	₺25.715	₺29.290
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺27.503	
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)		₺27.500

¹Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-850 \$/m² den başladığı yatay mimari

konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **27.500, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir. Belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

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

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları		
1-Kaba İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	0,5	1,0
Hafriyat	8,0	9,0
İş Makineleri	6,5	7,5
Beton Demir	22,0	27,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	0,5	1,0
Duvar	2,0	2,5
Çatı	1,5	2,0
Kaba İşler Toplam	42,5	52,0
Ortalama:		47,25
2-İnce İnşaat Maliyeti	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Asansör	1,0	1,5
Dış Cephe	3,5	4,0
Isıtma ve Soğutma	3,5	4,5
Şap	1,5	2,0
Seramik	2,0	2,5
Mermer	0,5	1,0
Elektrik	3,0	3,5
Sıva ve Boya	4,5	5,0
Alçıpan	2,0	2,5
Pencere	5,5	6,5
Parke	2,5	3,0
Kapılar	3,0	3,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Yangın	0,1	0,4
Balkon ve Korkuluk	0,5	1,5
Peyzaj	1,0	1,5
İnce İşler Toplam	39,6	50,4
Ortalama:		45
3-Diğer Maliyetler	Maliyet Ağırlığı (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	6,5	7,5
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	0,5	1,0
	7,0	8,5
Ortalama:		7,75
Genel Toplam:		100

Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların değerlemesi yapıldığı için Maliyet Yaklaşımı ile yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Proje Toplam Yapı Değeri: $90.878,81 \text{ m}^2 \times 27.500,00 \text{ -TL/m}^2 \times \%58,48 = 1.461.513.022,42 \text{ -TL}$

Yapı Değeri : 1.461.513.022,42 TL

Arsa Değeri : 960.681.000,00 TL

Toplam Değer : 2.422.194.022,42 TL

Rapora konu taşınmazlar için Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan mevcut durum piyasa değeri toplamı **2.422.191.022,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

Varsayım ve Kabuller

- Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgilere göre projenin Ege Yapı hissesine düşen kısımlar için satışı gerçekleşmiş konut oranı %75,39, satışı gerçekleşmiş ticari alan oranı %20,96'tır. Gerçekleşen satış sonucunda konut toplam hasılatının 2.250.664.030,08 – TL olduğu, 1.149.668.464,31 – TL'lik kısmının tahsil edildiği, 291.412.081,65– TL alacak kaldığı, ticari alanlar için ise toplam hasılatın 551.499.886,08-TL olduğu, 75.534.951,39-TL'lik kısmının tahsil edildiği, 33.445.570,14-TL alacak kaldığı görülmüştür. Tarafımıza belirtilen bu durum, satışların vadeli şekilde gerçekleşmiş olması sebebi ile İNA tablosunda ilgili yıllarda tahsil edilecek tutarlara yer verilmiş ve hesaplanmıştır. Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır

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

- Projede konumlu konutların değerlendirme tarihi itibarıyla %75,39'unun satıldığı, 2025 yılında %15'inin, 2026 yılında ise kalan %9,61'luk kısmının satılacağı öngörülmüştür. Ticari ünitelerin ise %20,96'luk kısmının satıldığı, 2025 yılında %15, 2026 yılında %20, 2027 yılında %25, 2028 yılında ise konut hareketliliğinin artması ile birlikte ticari ünitelere de talep oluşacağı kanaatiyle %19,04'luk kısmının satılacağı varsayılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla emsaller aracılığıyla tespit edilen satış rakamı değerlendirme tarihi itibarı ile konutlar için yaklaşık 84.677 TL/m², ticari üniteler için ise 118.858-TL/m²'dir. Bu bedellerin 2025 itibarı ile %40, 2026 yılında %35, 2027 yılında %30, 2028 yılında %25'lik artışları olacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değerinin 30.09.2025 tarihinde 118.547,80-TL/m², ticari ünite satış birim değerinin 30.09.2025 tarihinde 166.401,20-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Söz konusu projede yer alan taşınmazların gelecek dönem birim fiyatları belirlenirken, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları

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

ve gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem beklentileri göz önünde bulundurulmuştur. Özellikle konut projelerinde başlama ve bitiş süreleri dikkate alınarak inşaat başlamadan proje üzerinden yapılan satışlar, lansmana özel satışlar ve sonrasındaki süreç içerisinde yapılan rutin satışlardaki her aşamada satış fiyatlarının farklı oranlarda artırıldığı görülmektedir. Bu projelerde de benzer durum geçerli olup, satış yetkililerinden alınan bilgide bu gibi artışların piyasa ile uyumlu şekilde yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

- Firmadan aldığımız bilgiler doğrultusunda rapor tarihi itibarıyla ticari ünitelerin %20,96 satışının tamamlandığını 2025 ortasına kadar %15'inin, 2026 yıl ortasına kadar %20'sinin, 2027 yıl ortasına kadar %25'inin, 2028 yılında ise %19,04'luk kısmının satılacağı varsayılmış olup projenin tamamlanması ardından ticari ünite satışlarının hızlanması olağandır. Bu sebeple nakit akışta proje tamamlandıktan 2 sene sonrası için ticari ünite satışı devam ettirilmiştir. Bölgedeki benzer projelere bakıldığında genellikle ticari ünitelerin doluluk oranının artması ve ticari ünitelere ihtiyacın oluşmasıyla talep yoğunluğu atmaktadır. Talep gördüğü zamanda piyasada ki gerçek değerini bulacağından, satış oranının en yüksek seviyesi 2027 yılında olacağı değerlendirilerek çalışma yapılmıştır.

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

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

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

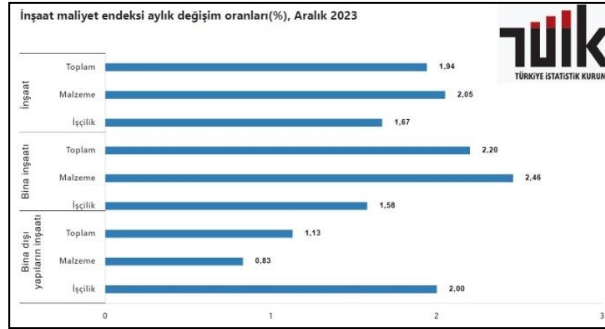
- Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama **27.500, TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır, 2025 yılı ortalama 39.875, TL/m² olarak, 2026 yılı için ise enflasyon etkisinin düşmesi ile %35'lik artışla 53.831,00-TL/m² olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

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

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

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

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



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

Ortalama 32,61

Bu bilgiler ışığında Egeyapı Avrupa (yüklenici payı) payına göre nakit akışı düzenlenmiş ve projenin mevcut durumu itibarıyla yüklenici payının sözleşmeden kaynaklanan hakkına yönelik piyasa değerine kanaat getirilmiştir. Yüklenicinin inşaatın tamamına katlanacağı dikkate alınarak yüklenici firma olan Egeyapı Avrupa'nın sözleşmeye göre payına düşen bugünkü proje değeri **414.709.000,00-TL** olarak belirlenmiştir.

Gerçekleşen maliyetin yıllara sair olması sebebiyle tabloda yer verilmemiştir.

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

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

TÜM PROJE	
Proje Toplam Satılabilir Konut Alanı (m2)	63.087,40
Yüklenici Satılabilir Konut Alanı (%68)	43.148,82
Proje Toplam Satılabilir Ticaret Alanı (m2)	4.243,61
Yüklenici Satılabilir Tic Alanı (%67)	4.243,61
Toplam İnşaat Alanı (m2)	90.878,00
Proje Yüklenici Payı Net Bugünkü Değer	₺414.708.827,42

Dönemler	0	1	2	3	4	5	Toplam
	Gerçekleşen	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2027	30.09.2028	30.09.2029	
Satış Tam. Oranı (Konut)	75,39%	15,00%	9,61%	0,00%	0,00%	0,00%	100%
Satılan m2	32.529,90	6.472,32	4.146,60	0,00	0,00	0,00	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	25%	
m2 Fiyatı		₺118.547,80	₺160.039,53	₺208.051,39	₺260.064,24	₺325.080,30	
Hasılat		₺767.279.652,54	₺663.620.171,48	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺1.430.899.824,02
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		₺124.224.964,19	₺86.532.412,67	₺26.874.313,85	₺15.307.417,48	₺5.027.403,32	
Toplam Hasılat		₺891.504.616,73	₺750.152.584,15	₺26.874.313,85	₺15.307.417,48	₺5.027.403,32	₺1.688.866.335,53
Satış Tam. Oranı (Ticaret)	20,96%	15,00%	20,00%	25,00%	19,04%	0,00%	100%
Satılan m2	889,46	636,54	848,72	1.060,90	807,98	0,00	
Fiyat Artışı		40%	35%	30%	25%	25%	
m2 Fiyatı		₺166.401,20	₺224.641,62	₺292.034,11	₺365.042,63	₺456.303,29	
Hasılat		₺105.921.269,45	₺190.658.285,01	₺309.819.713,14	₺294.948.366,91	₺0,00	₺901.347.634,51
Önceki Dönemden Kalan Tahsilat		₺23.891.720,55	₺9.553.849,59	₺0,00	₺0,00	₺0,00	
Toplam Hasılat		₺129.812.990,00	₺200.212.134,60	₺309.819.713,14	₺294.948.366,91	₺0,00	₺934.793.204,65
İnşaat Tamamlanma Oranı	58,48%	35,00%	6,52%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Tamamlanma Alanı	53.145,45	31.807,30	5.925,25	0,00	0,00	0,00	
İnş. Maliyet Artışı		45%	35%	30%	25%	20%	
m2 maliyet	₺27.500,00	₺39.875,00	₺53.831,25	₺69.980,63	₺87.475,78	₺104.970,94	
Maliyet		₺1.268.316.087,50	₺318.963.377,21	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺1.587.279.464,71
Net Nakit Akışı	₺0,00	-₺246.998.480,77	₺631.401.341,55	₺336.694.026,99	₺310.255.784,39	₺5.027.403,32	₺1.036.380.075,48
İskonto Katsayısı	1,00	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	
Yüklenici Payı Bugünkü Değeri	₺0,00	-₺185.713.143,44	₺356.945.752,47	₺143.113.462,46	₺99.154.704,21	₺1.208.051,71	₺414.708.827,42

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerlendirme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerlendirme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri net bugünkü değeri **414.709.000,00 TL**'dir.

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

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

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

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

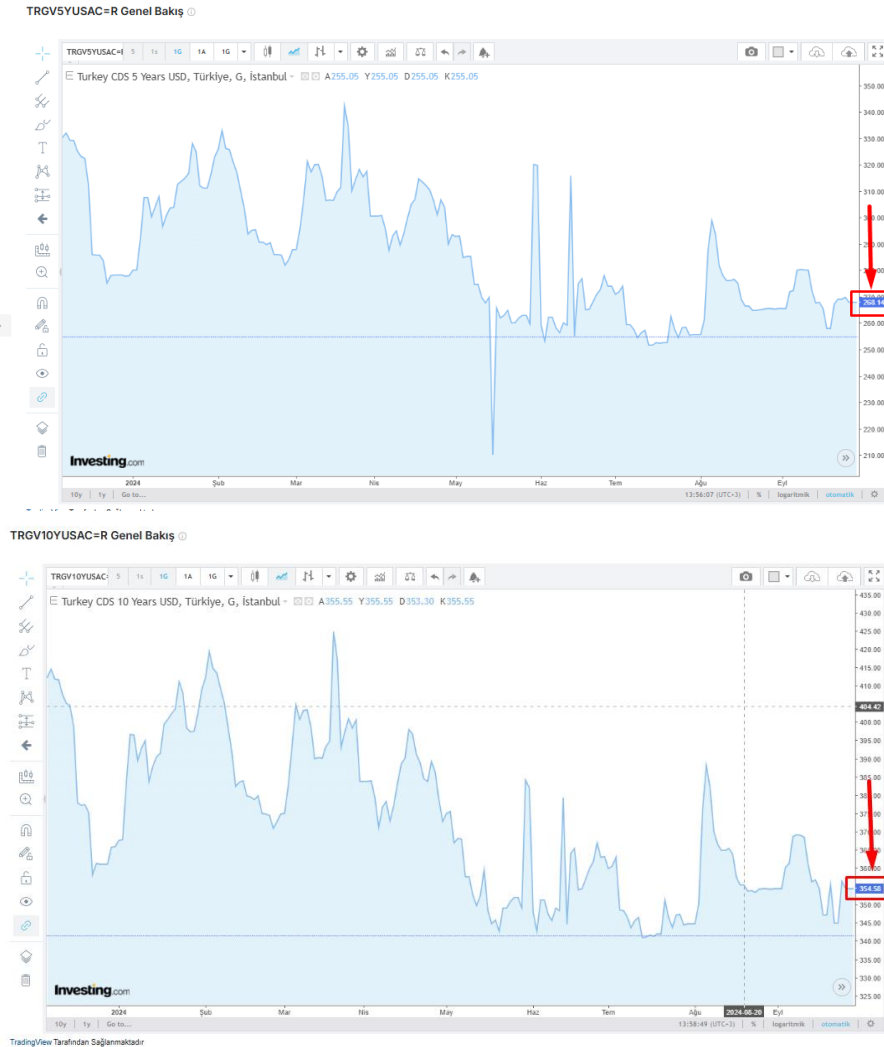
$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %28, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %32, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %41 bandındadır.

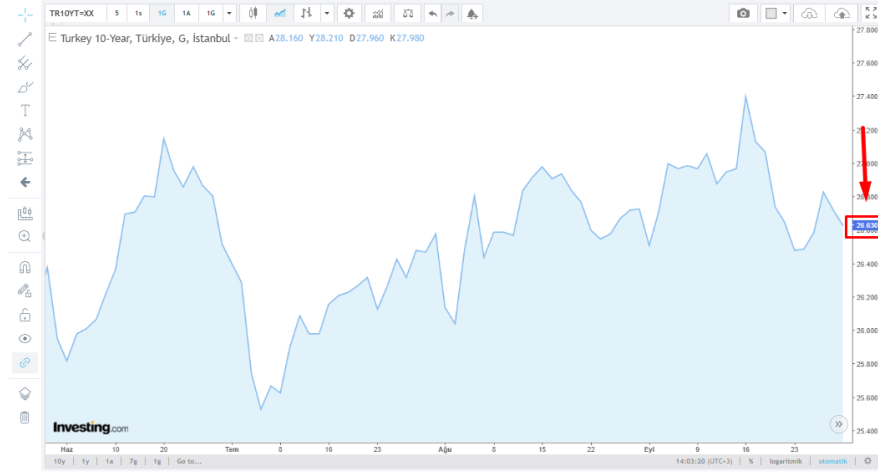
2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama 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 2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin değerleme tarihi itibarıyla son üç yılı içeren ortalamalarına bakılmış, 2 yıllık devlet tahvili ortalaması yaklaşık %29,0 ve 5 yıllık devlet tahvili ortalaması ise yaklaşık %24,0 civarında bir getiriye sahip olduğu görülmüştür. Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında INA'da kullanılan proje süresi de dikkate alınarak risksiz getiri oranının %30 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. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için yaklaşık ortalama %3 risk primi belirlenmiştir. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir.

Böylelikle indirgeme oranı 2025 yılı için sabit %33 olarak hesaplamaya dahil edilmiştir.



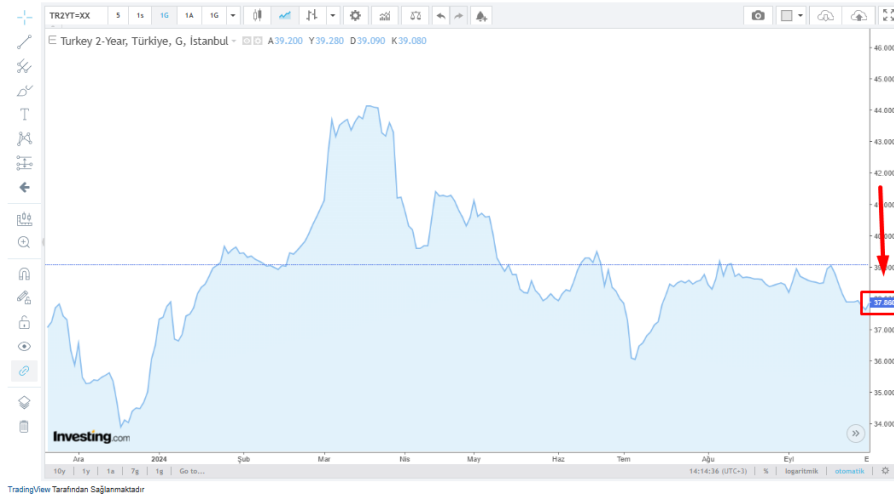
Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Türkiye 5 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen kabul ve varsayımlar doğrultusunda, müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **414.709.000,00 - TL** olarak takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

Δ Olumsuz Özellikler

- Çevresinde gürültü kirliliğinin yüksek olması

Δ Fırsatlar

- Gelişmekte olan bölge olması.

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

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

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut projesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri	₺414.709.000,00
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Dahil Piyasa Değeri	₺497.650.800,00

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ Tapu Bilgileri Tablosu,
- Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Yapı Ruhsatları
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ Kat Karşılığı Sözleşmesi
- Δ Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Δ Onaylı Tahsis Listesi
- Δ Tahsis Planları
- Δ Enerji Kimlik Belgeleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri