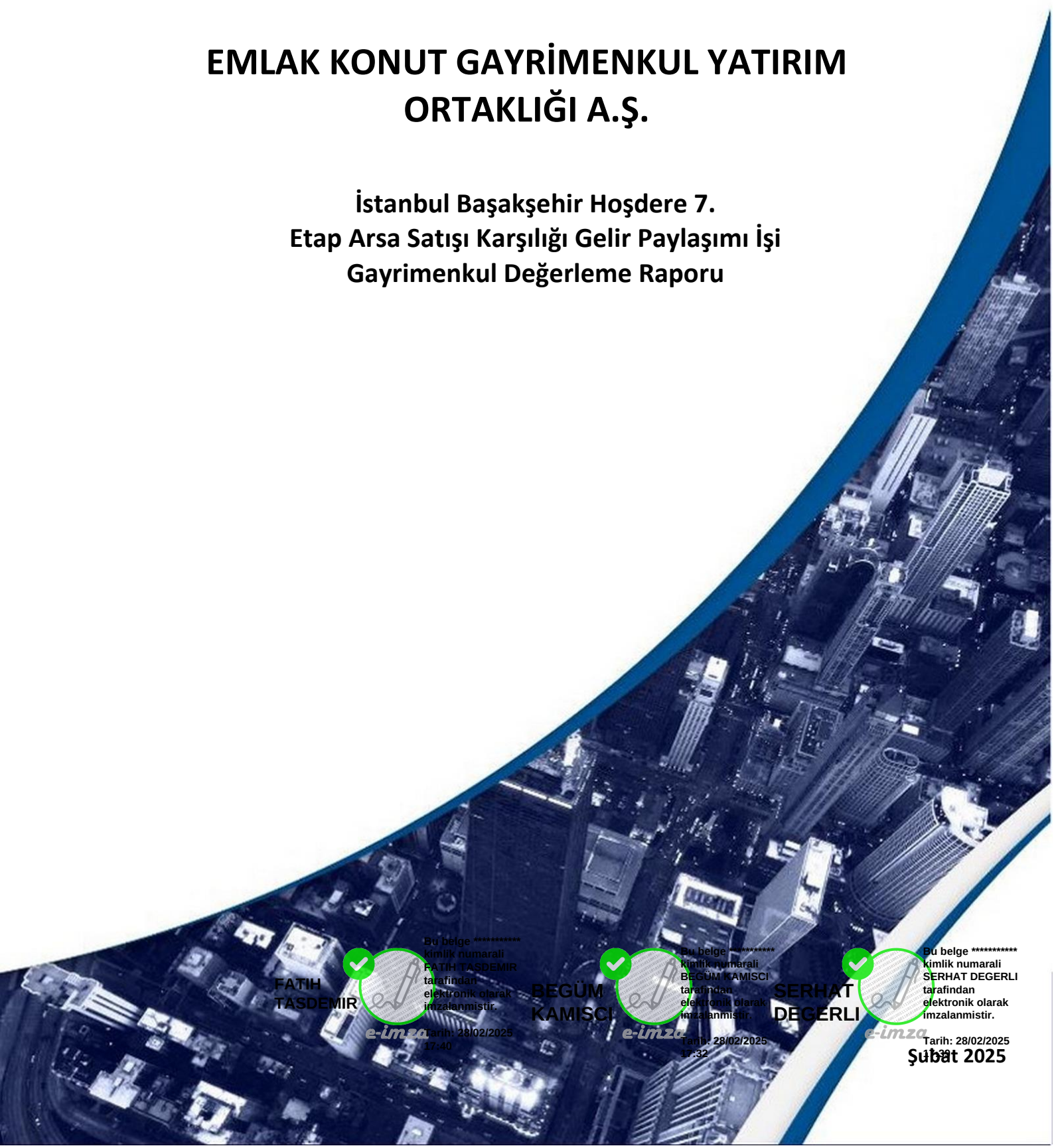
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TALYA GAYRİMENKUL Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EMLAK KONUT

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Gayrimenkul Değerleme Raporu



FATIH TASDEMIR
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TASDEMIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 28/02/2025 17:40

BEGÜM KAMISCI
Bu belge ********** kimlik numarali BEGÜM KAMISCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 28/02/2025 17:32

SERHAT DEGERLI
Bu belge ********** kimlik numarali SERHAT DEGERLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 28/02/2025 17:39

Şubat 2025

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

1.4. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi 7

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi 7

2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar 7

2.4. Raporun Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler 8

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi 10

3.3. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 11

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 14

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler 15
4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut): 18
4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul): 20
4.2.4. GYO'lar: 22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 24
5.1. Pazar Yaklaşımı 24
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 24
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı 25
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 28
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar 28
5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 29
5.2. Maliyet Yaklaşımı 30
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 30
5.2.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç 30
5.2.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar 30
5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 31
5.3. Gelir Yaklaşımı 32
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni 32
5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar 32
5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç 34

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER 34

6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 34

6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 34

6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 34

6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 34

6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 34

6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 34

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 35

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 35

7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 35

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 36

7.5. 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 36

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 36

7.7. 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 36

7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36

8. SONUÇ 37

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37

8.2. Nihai Değer Takdiri 37

9. UYGUNLUK BEYANI 38

10. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

YÖNETİCİ ÖZETİ	
Müşteri Adı	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Tanzim Eden Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Değerleme Tarihi	26.02.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	26.02.2025 / 2025-EMLAKGYO-6
Rapor Konusu	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi ve Hoşdere Mahallesi, 649 Ada 3 numaralı parsel, Bahçeşehir 2.Kısım 1969 ada 6, 7 parsel ve 1971 ada 3 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. kısım Mahallesi, 1969 ada 6 ve 7 parsel, 1971 ada 3 parsel ve Hoşdere Mahallesi 649 ada 3 parselde bulunan 'ARSA' vasıflı taşınmazlar.
Taşınmazın Açık Adresi	Başakşehir 2. Kısım Mahallesi, Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi, no:30/6 Başakşehir/ İstanbul
Fiili Kullanımı	1971 ada 3 parsel boş arsadır, diğer parseller üzerinde proje çalışmaları devam etmektedir.
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER	
Mevcut Durum Değeri (Kdv Hariç)	₺2.193.814.640,00
Mevcut Durum Değeri (Kdv Dahil)	₺2.632.577.568,00
Mevcut Durum Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Değeri	₺1.327.053.000,00
Tamamlanmış Durum Bugünkü Değer	₺5.042.171.828,29
Tamamlanmış Durum Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Değeri	₺1.512.651.548,49

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih Taşdemir SPK Lisans No: 904622
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI SPK Lisans No: 405322
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Serhat DEĞERLİ SPK Lisans No: 401403

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlamış, 26.02.2025 itibariyle değerleme çalışmaları bitmiş olup 2025-EMLAKGYO-6 numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatih TAŞDEMİR tarafından hazırlanmış, şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Begüm KAMIŞCI ve Şirketimiz Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.3. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş 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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.'' kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Şirketimiz Tarafından Konu Gayrimenkul İçin Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimizce, konu gayrimenkul için önceki tarihlerde herhangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

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

2.1. Kuruluş Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	***TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.***
Adres	***Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul***
Telefon	***0 212 657 20 33***
Eposta	***info@talyagd.com***
Kuruluş Tarihi	***02.03.2011***
SPK Kaydına Alınış Tarihi	***14.10.2011***
BDDK Kaydına Alınış Tarihi	***18.10.2012***
Ticaret Sicil No	***818093***
Sermayesi	***1.000.000 TL.***

2.2. Müşteri Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	***EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.***
Adres	***Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL***
Telefon	***+ 90 216 579 15 15***
Eposta	***info@emlakkonut.com.tr***
Vergi Dairesi / No	***Sarıgazi Vergi Dairesi / 528 113 7564***
Sermayesi	***3.800.000.000,-TL***

2.3. Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

Bu rapor, **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 649 Ada 3 numaralı parsel, Bahçeşehir 2.Kısım 1969 ada 6, 7 parsel ve 1971 ada 3 parsel numaralı taşınmazlara ait mevcut piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi kapsamında hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporun Kapsamı

Detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespitine ilişkin değerleme raporu, sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde tanzim edilmiştir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresi Hakkında Bilgiler

Raporu konu olan taşınmazlar; İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2. Kısım Mahallesi sınırları içerisinde 1969 ada 6,7 parsel ve 1971 ada 3 parsel ile Hoşdere Mahallesi 649 ada 3 parsel Prof.Dr. Aziz Sancar Caddesi üzerinde kesişiminde konumludurlar. Taşınmazların bulunduğu bölgede yaygın kullanım fonksiyonu konut nitelikli gelişmektedir. Bölgeye toplu taşınma ve özel araçla ulaşım mümkündür.





SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM





SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgisi

İlçe	**Başakşehir**	**Yüzölçümü**	**15.273,61 m²**
Mahalle	***Bahçeşehir 2.Kısım***	***Tapu Tarih / Yevmiye***	***25.11.2022-47942***
Ada	***1969***	***Taşınmaz No***	***125567808***
Parsel	***6***	***Cilt***	***1***
		Sayfa	***96***
Malik	***EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)***		

İlçe	**Başakşehir**	**Yüzölçümü**	**22.639,35 m²**
Mahalle	***Bahçeşehir 2.Kısım***	***Tapu Tarih / Yevmiye***	***25.11.2022-47942***
Ada	***1969***	***Taşınmaz No***	***125567809***
Parsel	***7***	***Cilt***	***1***
		Sayfa	***97***
Malik	***EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)***		

İlçe	**Başakşehir**	**Yüzölçümü**	**17.624,99 m²**
Mahalle	***Bahçeşehir 2.Kısım***	***Tapu Tarih / Yevmiye***	***01.07.2020 - 15713***
Ada	***1971***	***Taşınmaz No***	***109451285***
Parsel	***3***	***Cilt***	***1***
		Sayfa	***73***
Malik	***EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)***		

İlçe	**Başakşehir**	**Yüzölçümü**	**11.756,13 m²**
Mahalle	***hoşdere***	***Tapu Tarih / Yevmiye***	***01.07.2020 - 15713***
Ada	***649***	***Taşınmaz No***	***79038027***
Parsel	***3***	***Cilt***	***47***
		Sayfa	***4602***
Malik	***EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)***		

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

Talep ilgilisince tarafımıza iletilmiş olan, TKGM portalı üzerinden alınan güncel tarihli Takbis Belgesine göre takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur:

Beyanlar Hanesinde:
1969 ada 6 parsel Tapu/Tapu Kayıtlarına: "1969 ada 7 parsele 1337,26 m2 emsal aktarımı yapılmıştır. 1969 ada 7 parsel Tapu/Tapu Kayıtlarına: "1969 ada 6 parselden 1337,26 m2 emsal transfer yapılmıştır. (15.02.2023 – 5905)

Şerhler Hanesinde:
Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(21.10.2021 – 36899) (1971 ada 3 parsel)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.(23.05.2012 - 5641) (1969 ada 6-7 parsel)

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1969 ada 6 ve 7 parseller 25.11.2022 tarih, 47942 yevmiye ve 'İfraz' işlemi ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 649 ada 3 parsel ve 1971 ada 3 parsel 01.07.2020 tarih, 15713 yevmiye ve 'İmar' işlemi ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adına tescil edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 1969 ada 6 ve 7 parsel ile 1971 ada 3 parsel Ticaret+Konut Alanı, E:0.90 Hmaks: Z+4 kat, Hoşdere Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında 649 Ada 3 numaralı parsel "Konut" alanında yer almakta olup Emsal: 0.50, Z+3 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

İmar planlarına ilişkin görseller ve plan notları ekler kısmında sunulmuştur.

3.6. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaza yönelik ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik Emlak Konut GYO A.Ş. İle Aydur Yapı A.Ş. arasında 14.10.2022 tarihinde İstanbul Başakşehir Hoşdere 7. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 2.870.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %30 oran karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 861.000.000-TL+KDV'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Sözleşme imzalandığı tarihten sonra 1969 ada 1 parsel ifraz görerek 1969 ada 6 ve 7 parsel olmuştur.

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

Başakşehir Belediyesi'nde taşınmazlara ait yapı ruhsatları ve mimari proje incelenmiştir. Taşınmazların ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak verilmiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

1969 ADA 6 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	A2	MESKEN	53	26.12.2022	1433	4A	3154,96	-	4547,85
2	B4	MESKEN	26	26.12.2022	1434	4A	2315,77	-	3824,79
3	B5	MESKEN	26	26.12.2022	1435	4A	2315,77	-	3824,79
4	B7	MESKEN-İŞYERİ	28	26.12.2022	1436	4A	2290,69	745,63	4980,49
5	C3	MESKEN	22	26.12.2022	1437	3B	2721,85	-	3315,61
TOPLAM							**12799,04**	**745,63**	**20493,53**

1969 ADA 7 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	OTOPARK	OTOPARK	-	26.12.2022	1438	3A	-	-	3982,28
2	A1	MESKEN	53	26.12.2022	1439	4A	3154,96	-	4547,85
3	B1	MESKEN	26	26.12.2022	1440	4A	2315,77	-	3824,79
4	B2	MESKEN	26	26.12.2022	1441	4A	2315,77	-	3824,79
5	B3	MESKEN	26	26.12.2022	1442	4A	2315,77	-	3824,79
6	B6	MESKEN-İŞYERİ	26	26.12.2022	1443	4A	1711,31	1653,15	5542,50
7	C1	MESKEN	18	26.12.2022	1444	3B	2225,60	-	3320,41
8	C2	MESKEN	18	26.12.2022	1445	3B	2225,60	-	3320,41
9	D1	MESKEN	23	26.12.2022	1446	3B	2768,05	-	3296,39
10	D2	MESKEN	23	26.12.2022	1447	3B	2768,05	-	3296,39
11	OTOPARK	OTOPARK	-	26.12.2022	1448	3A	-	-	9625,48
TOPLAM							**21800,88**	**1653,15**	**48406,08**

649 ADA 3 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI									
SIRA	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI
1	E3	MESKEN	30	19.02.2025	107	4A	2255,77	-	3519,41
2	F4	MESKEN	24	19.02.2025	109	3B	1882,42	-	2802,83
3	F3	MESKEN	30	19.02.2025	108	4A	2412,78	-	3211,87
4	OTOPARK	OTOPARK	-	19.02.2025	110	3A	2195,31	-	2195,31
TOPLAM							**8746,28**	**0,00**	**11729,42**

3194 Sayılı İmar Kanunun konu ile ilişkilendirilen 29,30,31.Maddeleri aşağıda sunulmuştur:

Ruhsat müddeti:

Madde 29 – Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır. Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Yapı kullanma izni:

Madde 30 – Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı

üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler (...) (2) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...) (2) Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.

Kullanma izni alınmamış yapılar: Madde 31 – İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanım izni alınmamış olup imalatlar sürmektedir. İlgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerin alınmış durumdadır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetim firması BTÜRK Global Yapı Denetim LTD.ŞTİ tarafından gerçekleştirilmektedir. İlgili firma Kayışdağı Mah. Akyazı Cad. No:93/2 Ataşehir/ İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait proje talep ilgilisince tarafımıza iletilmiştir. **3.8. Başlığında** belirtildiği üzere toplam 478 adet bağımsız bölümden ibaret projeye göre imalat yapılmaktadır. Değerlemede bu proje esas alınmış olup proje tadilatları yapılması, planlı bağımsız bölümler alan ve kullanım fonksiyonunda değişiklikler yapılması durumunda iş bu rapor içeriğindeki hesaplamalar ve değerlerde farklılık olabilecektir.

3.11. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibariyle inşa süreci süren taşınmazlar ile ilgili olarak herhangi bir Enerji Verimlilik Sertifikasına erişilmemiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

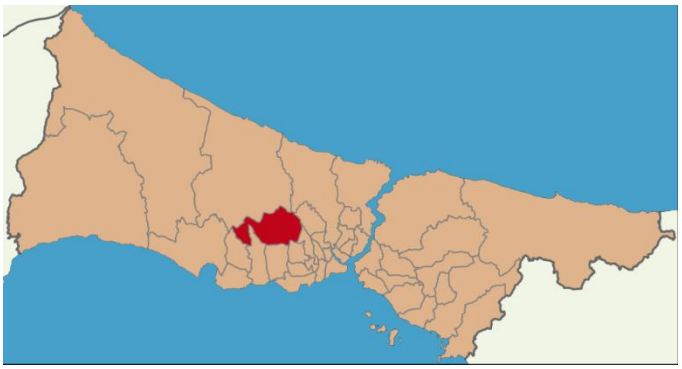
İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.



Başakşehir İlçesi Hakkında:

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

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



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

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yürütülen proje konut ve ticaret alanlarından oluşmakta olup, genel ekonomik veriler ve gayrimenkul sektör verileri önem arz etmektedir. Taşınmazların değerini etkileyebilecek genel ve sektörel veriler bu ana başlık altında, alt başlıklar halinde detaylandırılacaktır.

4.2.1. Genel Ekonomik Göstergeler

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özelikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

2023 yılında 1.225.926 adetle son on yılın en düşük konut satış verisi görülmüştü. 2024 yılında ise konut satışlarındaki düşüş trendi sona ermiş ve 1.478.025 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu sonuç, geçen yıla kıyasla yüzde 21 düzeyinde bir artışa işaret etmektedir. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde 530.789 adetle veri tarihindeki çeyreklik bazda en yüksek üçüncü satış gerçekleşmiş ve bu veri yılın tamamında görülen yükselişin temel belirleyicisi olmuştur. Konut satışlarındaki hareketliliğin temel nedenleri arasında yılın ilk aylarında mevduat faizi getirisinin cazibesinin aylar geçtikçe azalması; mevduat faizi getirisini gayrimenkul yatırımında değerlendirme alternatifi; konut satış fiyatlarının yıllık enflasyonun altında artış gösteriyor olması; artan kira rakamları ve özelikle Anadolu'da ev sahibi olma motivasyonunun artış göstermesi gibi etkenler sayılabilir.

2024 yılı genelini dönemsel bazda değerlendirdiğimizde, sektörde yılın ilk iki ayında yaşanan durgunluğun akabinde Mart itibarıyla artış yönünde bir ivme görülmüş, Temmuz itibarıyla ise artış daha da hız kazanmıştır. Bu hareketliliğin detaylarına indiğimizde, satın alımlarda devamlılık görülmesine karşın, alım gücünün artırılması için gelişime açık alanlar olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle gelir dağılımında orta kesim aleyhine görülen bozulmanın etkileri hissedilmektedir. Satışlarda talebin daha çok 4–6 milyon TL bandında olduğu, yani daha erişilebilir fiyatları olan konutlara yönelim olduğu; fiyatları 10 milyon TL üzerindeki konutlarda ise piyasanın daha durgun olduğu gözlenmektedir. Konut fiyatları diğer illere kıyasla oldukça yüksek olan İstanbul'un toplam satışlardan aldığı payın, veri tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 16,2'ye gerilemesi de buna bir işaret olarak gösterilebilir. Ayrıca, alım gücündeki gerilemenin etkisinin tüketici tarafında da karşılık bulduğu görülüyor. Yapı izni alınan dairelerin ortalama büyüklüğü küçülmeye devam etmiş ve 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 103 m²'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda alım gücünün en önemli bileşenlerinden konut finansmanı ve ipotekli satışlar açısından sektörü değerlendirdiğimizde, 2024 yılının, verilerin açıklanmaya başlandığı 2013 yılından bu yana en düşük performans görülen yıl olduğunu görüyoruz. 2024 yılında 158.486 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 11 olmuştur. İpotekli satışların bu denli düşük olmasına karşın diğer satış türlerindeki hareketliliğin artarak devam etmesi, tüketici ve yatırımcı tarafında konut fiyatlarında artış beklentisinin olduğu şeklinde değerlendirilebilir. Konut kredisi faiz oranlarının seviyesinin geçmiş yıllara kıyasla oldukça yüksek olduğu ve ipotekli satışlarda iyileşmenin ise kademeli bir şekilde gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2025-2027 Orta Vadeli Programına bakılarak BDDK'nın 24 Ağustos 2023 tarihli kararıyla ikinci el konuttaki kredi/değer oranındaki azaltım ve sadece ilk defa ev sahibi olacaklara destek olunması yönündeki temel politikanın bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir. Konut finansmanının sadece bankacılık faaliyetiyle sınırlı olduğu bu yapı, süreç içerisinde yeni alternatif yollar üretilmesine neden olmaktadır. Arsadan eve uzanan süreci uzun döneme ve belirli vadelere yayarak gerçekleştirilen projelerin sayısında 2024 yılında artış olduğu görülmektedir. Diğer taraftan 17 Temmuz 2024 tarihli tebliğ değişikliğiyle bağımsız bölüm brüt alanının yarısından fazlasının konut olması zorunluluğuyla

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

beraber hayatımıza giren proje gayrimenkul yatırım fonlarının, konut edinimi ve yatırımında yeni bir alternatif olarak etkilerini daha çok 2025 yılında göreceğimiz alternatif finansmanlara örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Mevcut konut kredisi aylık faiz oranlarının görece yüksek seyri ve hane halkı alım gücünün artmıyor olmasından dolayı alternatif finansman modellerindeki artışın 2025 yılında da artış trendinde olacağı söylenebilir.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ise bir yavaşlama olduğunu gözlemliyoruz. 2024 yılında yabancılara 23.781 adet konut satılmış ve yabancılara satışın toplam satışlardaki payı yüzde 1,6'ya gerilemiştir. Bu durumun oluşmasında, TL'nin diğer para birimleri karşısında kazandığı değerin ve kira getirisi korelasyonunun dünyada farklı ülkelerle rekabet edemiyor olmasının etken olduğu değerlendirilebilir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 satışla İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 8.223 satışla Antalya ve 2.112 satışla Mersin izlemiştir. Ülkemiz vatandaşlarının yurt dışında yaptığı gayrimenkul yatırımlarında ise artış gözlenmektedir. Kasım ayına kadar geçen on bir aylık sürede yurt dışında gayrimenkul alımlarının toplam tutarı 1 milyar 919 milyon USD olmuş ve bir önceki yıla kıyasla yüzde 18,4 oranında artış göstermiştir.

Arz tarafını değerlendirmeden önce birinci el konut satışı verilerini incelediğimizde, ilk satışlarda 2024 yılında 484.461 adetle, bir önceki yıla kıyasla yüzde 27,6 oranında bir artış gerçekleştiği görülmektedir. Bu sonuçlar, ilk satışların son beş yılda, hem adet bazında en yüksek verisine hem de toplam satışlar içindeki en yüksek oranı olan yüzde 32,8'e ulaşmasını sağlamıştır. İstanbul'da ilk satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 27,4 olmuş ve ülke genelindeki payı yüzde 13,5 olarak gerçekleşmiş ve gerilemeye devam etmiştir. Arz tarafında son altı yıla baktığımızda, yeni alınan ruhsat sayılarının ülkenin genel ihtiyacı olarak kabul edilen 800.000 adet seviyesini sadece 2023'te aştığını görüyoruz. Bu sonuçta, depremler sonrası alınan ruhsatların da etkisi olduğu değerlendirilebilir. 2024 yılında yeni alınan yapı ruhsatlarında bir ivmelenme gözlenmemekte; 2023 yılının ilk üç çeyreğine kıyasla sınırlı da olsa bir gerileme görülmektedir. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 523.849 adet konut için yapı izni alınırken 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 479.502 adet konut için yapı izni alınmıştır. Bu doğrultuda, yakın gelecekte arza eklenmesi beklenen konut sayısının ülkenin ihtiyacı olan seviyeye ulaşması için kat edilmesi gereken bir yol olduğu görülmektedir. Özellikle deprem felaketlerinin yaşandığı bölgenin yeniden imarı önemli bir konu olarak 2025 yılında da varlığını sürdürecektir.

Arzı etkileyen bir diğer unsur olan inşaat maliyetlerine baktığımızda ise Kasım 2024 itibarıyla yıllık bazda yüzde 35,9 oranında, yani enflasyon oranının altında bir artış kaydettiği görülmektedir. Endeksin alt detaylarında malzeme maliyetinde yüzde 28,3; işçilik maliyetinde ise yüzde 54,9 oranında artışlar gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2024 döneminde yeni konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 29,4 ile inşaat maliyeti yıllık artışının altında kalmıştır. 2025 yılında enflasyonda gerileme eğiliminin ve konut talebinde görülen toparlanmanın devam etmesinin yüklenici kâr marjlarına da olumlu yansımalarının olması beklenmektedir.

Arz ve talep değişkenleri doğrultusunda sektörü konut fiyatları açısından değerlendirdiğimizde ise ilk olarak 2024 yılının Şubat ayı itibarıyla konut fiyatlarında yıllık bazda reel kayıp dikkat çekmektedir. Ülkemizde 2022, konut satış fiyatlarının çok hızlı ve yüksek oranlarda artış gösterdiği bir yıl olmuştu. Bu artış 2023 Temmuz ayından itibaren yerini yavaşlamaya bıraktı ve Şubat 2024'ten itibaren konut fiyat artışı enflasyonun altına düşerek reelde negatif tarafta kalmaya başladı. 2024 Eylül ayında reel bazda yüzde -14,7 ile en düşük seviyesine gerileyen konut fiyat değişimleri yılı yüzde 10,4 reel kayıpla kapatırken 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları da 36.131,8 TL olarak kaydedilmiştir.

Kira fiyatları ise mevcut kontratların anlık olarak yenilenmemesi nedeniyle konut satış fiyatlarındaki artışları 6 ay ila 1 yıl aralığında bir süre geriden takip etmektedir. Kira artışlarının da 2023 yılı başından itibaren en yüksek seviyelerine ulaştığı görüldü ve güncel duruma baktığımızda ise her iki göstergede de artış oranında bir yavaşlama dikkat çekmektedir. 2025 yılı için konuyu ele aldığımızda

konut satış fiyatlarının artış oranında erişilebilirliğin belirleyici olacağı söylenebilir ve kira rakamlarında ise enflasyona bağlı olarak bir süre daha konut fiyat endeksindeki artışın ve yıllık enflasyonun üzerinde bir artış beklenebilir.

Son olarak, Şubat 2024 itibarıyla açıklanmaya başlanan ticari gayrimenkul fiyat endeksine göre üçüncü çeyrek itibarıyla ticari gayrimenkullerin konuta göre daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Ancak ticari gayrimenkul fiyat artışlarında da yıllık bazda reel kayıplar görülmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dükkân nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artış yüzde 45,2 iken, ofis nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artışı yüzde 38,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde ticari gayrimenkul tarafında da özellikle ofis alanlarında yeni yatırımlar ön plana çıkmıştır. 2025'in de ticari gayrimenkuller bakımından hareketli bir yıl olmasının beklendiği söylenebilir. Ticari gayrimenkullerin yapı izinlerine baktığımızda ise yüz ölçümü bazında yılın ilk üç çeyreğinde ofis binalarında yüzde 11,0 oranında, otel binalarında ise yüzde 3,3 oranında artış gözlenmiştir. Sanayi ve depolama binalarında yüzde 16,1 oranında gerileme kaydedilirken, toptan perakende ve ticaret binalarında gerileme yüzde 33,6 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: GYODER)

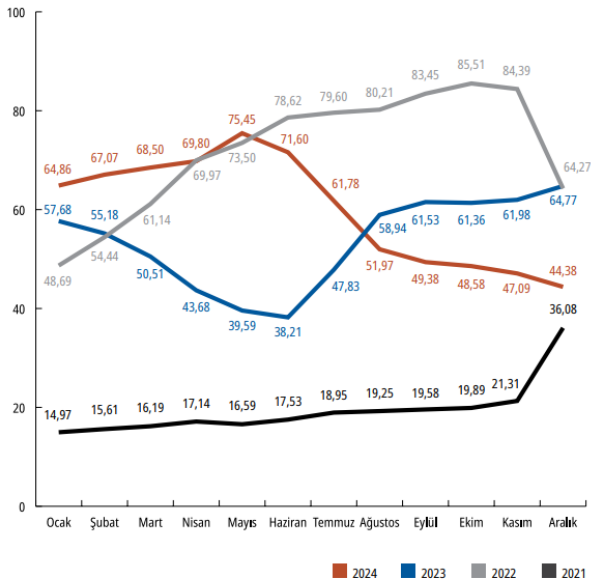
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024*	30.677.666		952.147			

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı ilk 3 çeyrek toplam verisidir.

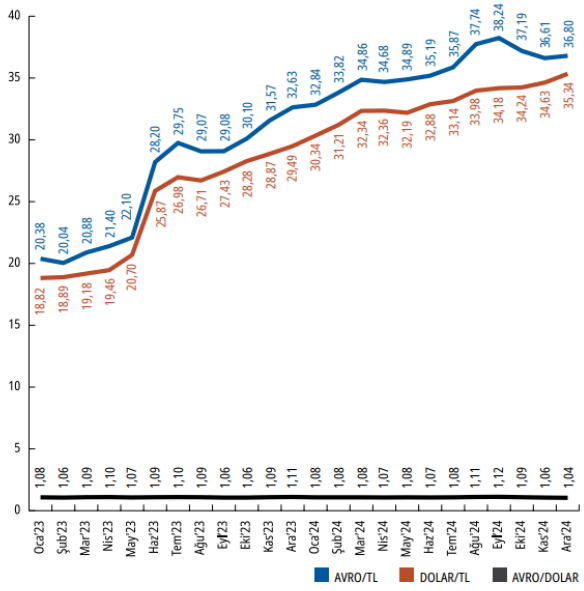
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

4.2.2. Gayrimenkul Sektörü-1 (Konut):

2024 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 20,3, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 51,5 oranında artış kaydederek 402.162 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek üçüncü çeyreklik satış rakamı olarak dikkat çekmektedir. Ekim ayında 165.138 adet ile veri tarihindeki en yüksek ekim ayı konut satışı gerçekleşirken, kasım ayında 153.014 adet ile veri tarihindeki en yüksek ikinci kasım ayı konut satışı kaydedilmiştir. Bu veriler, konut satışlarında artan bir ivme olduğunu teyit etmektedir.

Konut fiyatları artışında yıllık bazda görülen on üç aylık düşüş serisi sona ermiş ve ekim ayında yıllık artış yüzde 26,8 iken, kasım ayında bu oran yüzde 29,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olup kasım ayı itibarıyla reel değişim -%12,0 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; ekim ayında yıllık değişim yüzde 26,4 iken kasım ayında yüzde 31,1'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -yüzde 10,9 olarak kaydedilmiştir. Konut birim fiyatları açısından ise üçüncü çeyrek sonu itibarıyla veriler açıklanmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatı 33.910 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 52.048 TL/m², İzmir'de 38.202 TL/m², Ankara'da ise 27.966 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda yüzde 30,9, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda yüzde 15,9 oranında artış görülmüştür. Ekim ve kasım ayı satışları incelendiğinde, ilk satışlarda bir artış ivmesi gözlenmektedir. Kasım 2024 itibarıyla 11 ayda, ilk satışlar 407.832 adet olarak kaydedilirken, ikinci el satışlar 857.556 adede ulaşmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2023 yılın genelinde yüzde 31,0 iken, 2024 yılının 11 aylık döneminde yüzde 32,2'ye yükselmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 40.895 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bu rakam 2023 yılındaki 39.354 adede yakın bir seviyededir. Ekim ve kasım aylarında ise ipotekli satışlarda bir artış gözlemlenmektedir. Bu iki ayda, 42.899 adet ipotekli konut satışı yapılmış ve üçüncü çeyreğin satış adedinin üzerinde gerçekleşmiştir. Diğer satışlarda ise 2024 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 22,5 oranında bir artışla 361.267 adet satış gerçekleştirilmiştir. Bu sonuçlarla kasım ayına kadarki dönem içerisinde 135.209 adet ipotekli satış ve 1.130.179 adet diğer satış gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar Kasım ayı itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 35,0 oranında düşüşle 21.363 adet olmuştur. Bu verilerle yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı yüzde 1,7 ile son 7 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 4.429 adetle, 2023 yılıyla benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 7.492 adetle Antalya'da görülmüştür. Bununla birlikte kasım ayında İstanbul, yabancıya konut satışlarında aylık bazda 780 adetle Antalya'nın önünde yer almıştır.

Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %19,0, daire sayısı ise %17,0 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçümde %4,3, daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 azalış yaşandı. 2024 Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat malzeme endeksi %38,57, işçilik endeksi %58,22 arttı.

Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 1.848 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 3, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 25 artmıştır. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'ne bakıldığında endeksin 2024 sonu itibariyle 2.207 puan seviyesinde olduğu görülmüştür. Satılık konutlar bir ay öncesine göre yüzde 1, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre ise yüzde 41 artmıştır. Satılık ve kiralık konut piyasasına baktığımızda, kiralık konut piyasasının satılıktan daha hareketli olduğu görülmektedir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

2024 yılı 3. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %14,97 artarak 127.555 adet oldu. İkinci el konut satışları da %27,78 artarak 274.607 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı Kasım ayında toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %7,0 olarak gerçekleşti. 2024 3. Çeyreğinde toplam 402.162 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

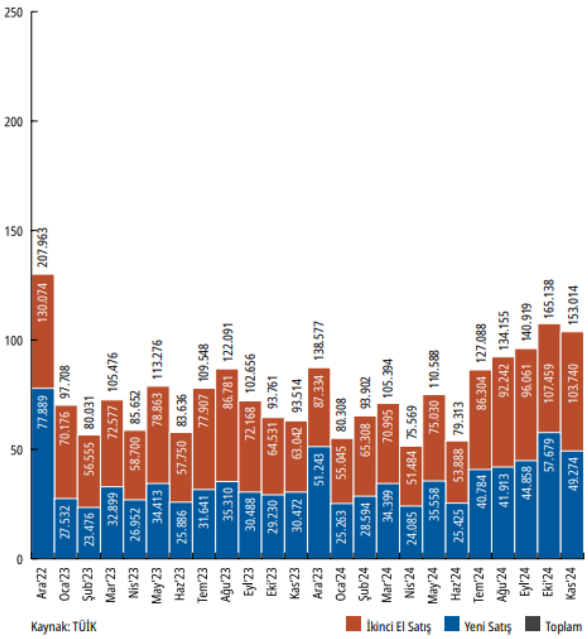
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**	**402.162**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

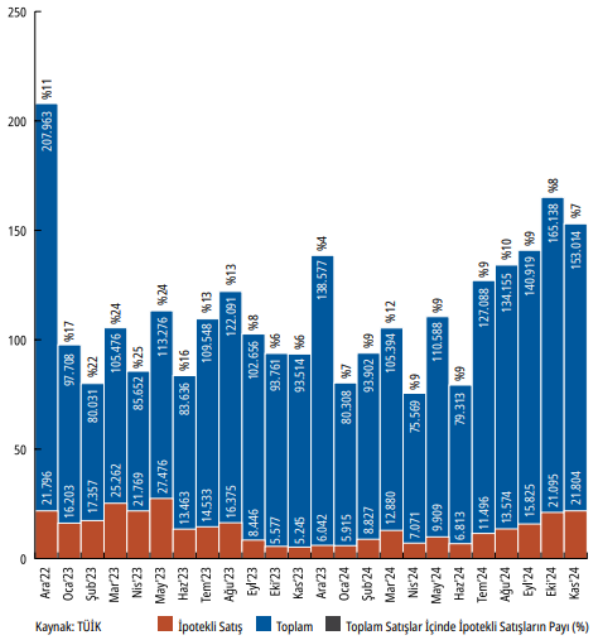
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024
1.848,49

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%25

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%1.748,49

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024
2.206,99

Aylık Nominal Değişim (%)
%1

Yıllık Nominal Değişim (%)
%41

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.106,99

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL

(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

4.2.3. Gayrimenkul Sektörü-2 (Ofis ve Ticari Gayrimenkul):

2024 yılının dördüncü çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 446 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 14,1 milyon m² seviyesindedir. 2024 yılında ülke genelinde toplam 232 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2025 yılında 162 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 14,3 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 166 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 342 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 277 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiraların hem TL hem de USD bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında yüzde 21,6 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca birincil kiraların rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların yüzde 38'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin yüzde 62'si Anadolu yakasında ve yüzde 38'i ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlenmemiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Marsh Mclennan (2.900 m², Skyland) bulunmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Center binasındaki 13. Kat D Blok 54-55-56-57 nolu ofislerin 275 milyon ₺ bedelle Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na satışı (1.530 m²) yer almaktadır.

Orta veya uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Son dönemde A sınıfı ofislere artan talep nedeniyle Merkezi İş Alanı (MİA) bölgesinde boşluk oranı, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yüzde 8,7 seviyesine düşmüştür. Levent bölgesindeyse, boşluk oranı yıllık bazda yüzde 7,49'dan yüzde 5,39'a gerilemiş, ancak 2024 yılının ikinci çeyreğine kıyasla stabil kalmıştır. Yeni arzın olmaması ve birincil kira seviyelerindeki artışın devam etmesiyle birlikte, MİA bölgesinde talebin kısa ve orta vadede yavaşlaması ve kira artışındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

2024 4. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam açık AVM sayısı 446, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 129 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38,5'ine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 166 m²'dir.

2024 yılı doluluk oranları (Ocak-Kasım) bir önceki yıla (2023) göre yüzde 4,5 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde yüzde 62,3'dır. Oda fiyatları ise yine 2023 yılana kıyasla yüzde 1,7 azalma göstererek, 2024 yılında Türkiye genelinde ortalama 128.2 Euro'dur. 2024 yılı (Ocak-Kasım) İstanbul otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 5,4 artarak yüzde 68,8 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için İstanbul'da gerçekleşen oda fiyatı ortalaması 2023'e kıyasla yüzde 7,3 azalarak 133,4 Euro olmuştur.

Pazarda yüksek talebe karşın kısıtlı arz nedeniyle 2023 yılında görece durgun kaydedilen kiralama işlem hacmi, 2024 yılında hareketlenerek geçen yıl toplamına göre yüzde 56 artış ile 211.600 m²

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

olarak kaydedilmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı yüzde 49 pay ile üçüncü parti lojistik şirketleri alırken, beyaz eşya kategorisi yüzde 21 ve perakende şirketleri yüzde 19 pay almıştır.

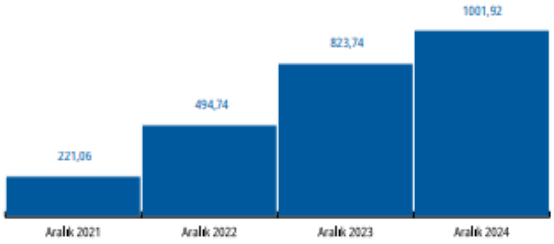
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Aralık sonu itibariyle 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış gösterdi. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: GYODER)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	58.616	64.746	73.822
İzmir	48.693	54.507	55.163
Bursa	37.660	42.790	39.877
Ankara	38.670	40.727	46.422
Antalya	49.132	52.934	53.068
Kocaeli	39.314	39.778	44.413
Adana	30.579	37.728	29.607

Kaynak: Endeksa

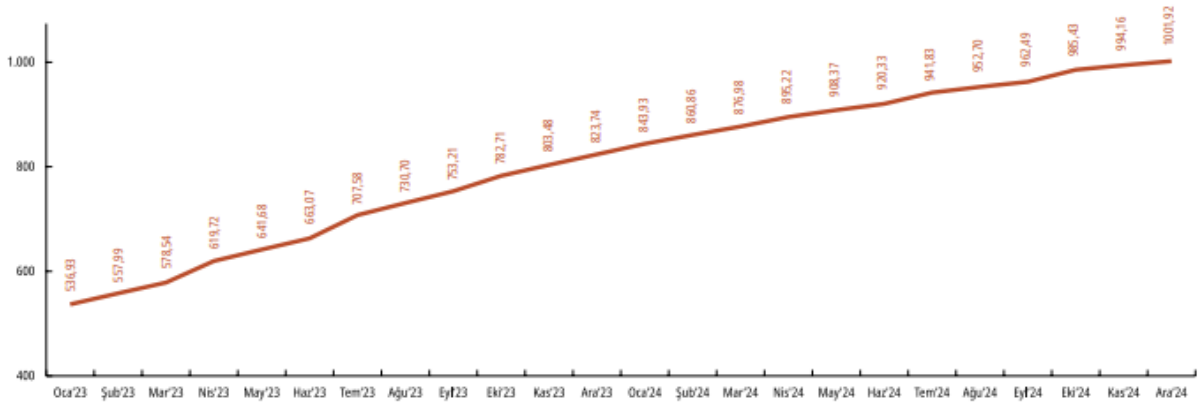
Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Aralık 2024	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
1001,92	%0,78	%21,63	%901,92

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

4.2.4. GYO'lar:

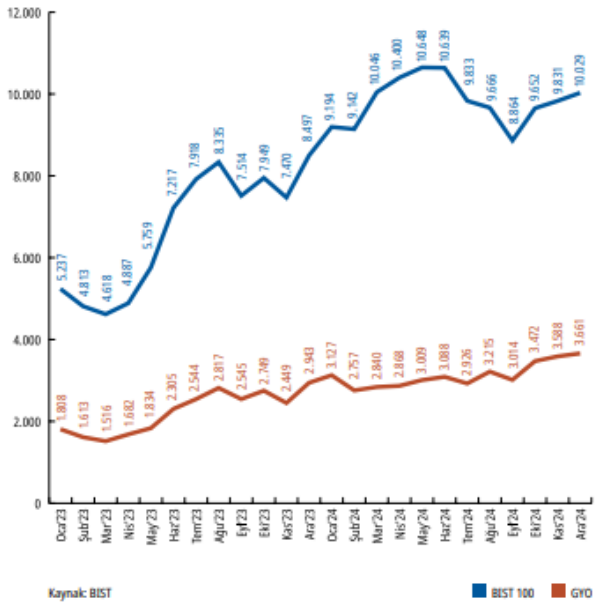
GYO endeksi 2024 yılını yıllık bazda yüzde 17 artışla 3.661 puandan kapattı. Enflasyonun altında kalsa da BİST 100 üzerinde bir getiri sağlayan GYO endeksi 2025'e vergi mevzuatındaki değişimlerin etkisinde girdi. Yeni seneden itibaren kârının en az yüzde 50'sini dağıtmak koşuluyla getirilen asgari yüzde 10 kurumlar vergisine tabi olacak GYO'ların düşmeye başlayan faiz oranlarıyla birlikte 2025'te yatırımlarını arttırmaya devam etmesi yüksek bir ihtimal olarak gözükmektedir.

2024 yılının sonunda 49 adet GYO'nun piyasa değeri yaklaşık 532 milyar TL'ye (15,1 milyar USD) ulaşırken halka açıklık oranı yüzde 43,10, fiili dolaşım oranı ise yüzde 31,08 oldu. Kurumsal yatırımcı oranının yüzde 51,67 ile bir önceki yıla göre yüzde 10 arttığı, 2024 yılında yabancı yatırımcı oranının ise yüzde 11'lik oranla bir önceki yılla aynı kaldığı gözlemlenmiştir.

Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında 2024 yılı sonunda ilk sırayı bir önceki yılda olduğu gibi ABD alırken Birleşik Krallık ikinci sırada yer almıştır. Hollanda, Bahreyn ve İngiliz Virjin Adaları 3, 4 ve 5. sıralarda yer alırken BAE, İrlanda, Avustralya, Fransa ve Man Adasının da ilk onda yer alan diğer ülkeler olduğu görülmektedir.

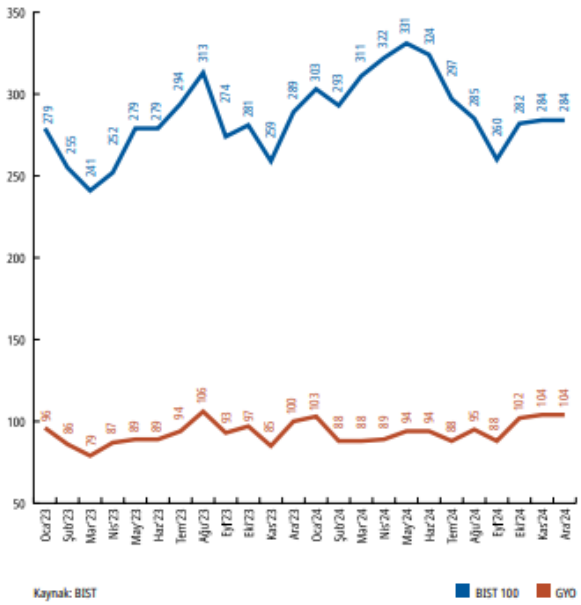
TCMB yılın son çeyreğinde iki kez faiz indirerek para politikasında kademeli gevşeme sürecine girdi. Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. 2025 yılında GYO'ların başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapması, gerek sürdürülebilir yatırımlar, gerekse ihtiyacın karşılanması açısından önem arz edecektir. (Kaynak: GYODER)

BIST GYO Endeks Performansı* (TL)



Kaynak: BIST
*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

BIST GYO Endeks Performansı* (USD)



Kaynak: BIST
*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

Borsa İstanbul'da İşlem Gören GYO Sayısı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
31	32	31	33	33	33	37	39	48	49

Halka Açıklık Oranı

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
%52,3	%51,4	%50,5	%52,7	%52,9	%53,2	%43,7	%45,3	%43,9	%43,1

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu 1969 ada 6, 7 parsel ve 1971 ada 3 taşınmazlar üzerinde konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümlerden oluşan proje inşası devam etmekte olup Hoşdere mahallesi 649 ada 3 parsel boş parseldir.

Projede yer alan bağımsız bölümlerin kullanım fonksiyonlarına göre detayı aşağıda sunulmuştur:

ADA	PARSEL	KULLANIM ŞEKLİ	ODA SAYISI	ADET	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)			
					TOPLAM	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
1969	6	DAİRE	1+1	49	3.051	58	65	87
			2+1	52	4.839	87	97	106
			3+1	51	6.319	113	121	140
		Dükkan	-	3	503	112	167	220
	7	DAİRE	1+1	56	3.554	58	65	87
			2+1	73	6.729	84	96	107
			3+1	86	10.938	113	127	144
			4+1	16	2.576	161	161	161
		Dükkan	-	8	1.035	91	130	253
649	3	DAİRE	1+1	16	970	59	65	62
			2+1	68	6.243	82	105	93

Değerleme tarihi itibariyle projede imalatlar sürmektedir. Yapılan saha incelemeleri ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre 1969 ada 6 ve 7 parseller üzerinde genel inşaat seviyesi %40'dır. 649 ada 3 parsel üzerinde inşa çalışmaları başlangıç seviyesindedir.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme günü itibariyle proje imalatı ruhsat ve eklerine uygun şekilde devam etmektedir.

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

3194 sayılı İmar Kanunun 21 Maddesi

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz." Hükmünü barındırmaktadır.

Değerleme günü itibariyle proje imalatı ruhsat ve eklerine uygun şekilde devam etmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir husus tespit edilmemiştir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı e Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Nezihpark Bahçekent Projesi inşası devam etmektedir. Proje kapsamında 478 adet bağımsız bölüm planlanmış olup değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmemiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,(b) Gelir Yaklaşımı, (c) Maliyet Yaklaşımı.

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

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

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, -Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, -Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, -Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

5.1. Pazar Yaklaşımı

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

-Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

-Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya

-Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

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

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Arsa Emsalleri

Emsal 1- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede E:0.70 Konut+Ticaet Alanı imarlı ve 5.031m^2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 135.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi 0 (532) 602 61 67

Emsal 2- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede E:1.25 Konut+Ticaet Alanı imarlı ve 5.914m^2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 180.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır.

İlgilisi 0 (533) 650 13 19

Emsal 3 – Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede E:1.00 Konut Alanı imarlı ve 2.470m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 70.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi 0 (536) 418 05 16

Emsal 4 – Değerleme konusu taşınmaza alternatif bölgede E:1.00 Konut Alanı imarlı ve 3.365m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa 89.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi 0 (536) 418 05 16

Konut Emsalleri

Emsal 5 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda site içerisinde konumlu 2+1 hacimli 96 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut 7.850.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (538) 888 52 46

Emsal 6 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda site içerisinde konumlu 1+1 hacimli 60 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (537) 920 46 08

Emsal 7 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda site içerisinde konumlu 2+1 hacimli 92 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut 7.250.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (536) 896 55 55

Emsal 8 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda site içerisinde konumlu 1+1 hacimli 47 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut 3.430.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (532) 370 02 20

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

Emsal 9 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda site içerisinde konumlu 1+1 hacimli 55 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (533) 594 20 01

Emsal 10 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda site içerisinde konumlu 2+1 hacimli 112 m^2 kullanım alanı olduğu beyan edilen konut 9.850.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi:0 (553) 937 86 29

Ticari Emsaller (Dükkân/Mağaza)

Emsal 11 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 250 m^2 zemin kullanımlı dükkan 40.000.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (543) 277 73 78

Emsal 12 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 65 m^2 zemin kullanımlı dükkan 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (552) 208 32 04

Emsal 13 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 100 m2 zemin kullanımlı dükkan 9.400.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (554) 023 75 17

Emsal 14 Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 110 m^2 zemin kullanımlı dükkan 12.500.000 TL bedelle satılıktır.

İlgilisi: 0 (542) 518 70 14

TALYA

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi

-- Başakkent Gölet



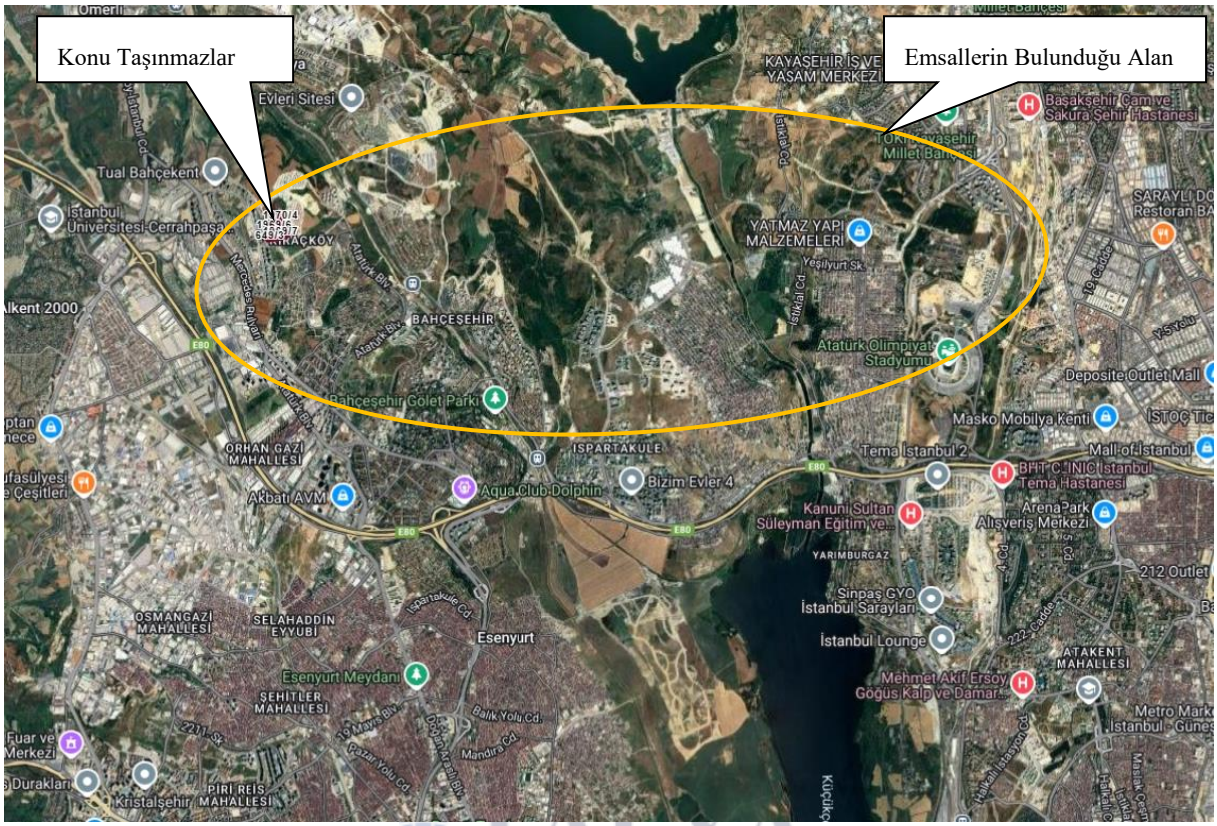
Başakkent Gölet projesi 894 konuttan meydana geliyor. 14 bloktan oluşan Başakkent Gölet projesi içerisinde 2+1'den 4+1'e kadar konut seçenekleri yer alıyor. Başakkent Gölet projesinde yer alan konutların büyüklükleri 82 metrekare ile 171 metrekare arasında değişiklik gösteriyor. Başakkent Gölet projesi 55 bin metrekare arsa alanı üzerine inşa ediliyor. Projede yer alan konutların ortalama birim fiyatı 70.000-80.000 TL/m^2'dir.

-- Dumankaya Modern Vadi Proje



Dumankaya'nın Esenyurt-Bahçeşehir'de ikinci modern projesi olan Modern Vadi projesinin inşaat alanı 238 bin 230 metrekare olarak belirlendi. İkisi yüksek olmak üzere toplam 11 bloktan meydana gelen Modern Vadi projesinde geniş yeşil ve su alanlarına yer verildi. Projenin sosyal alanları oldukça zengin. Projede yer alan konutların ortalama birim fiyatı 65.000-80.000 TL/m^2'dir.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazların değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Elde edilen emsal verileri incelendiğinde, emsallerin bina ortak mahaller ve arsa payına bağlı olarak olağan (yasal brüt) metrekare alanlarından fazla beyan edilebildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle gerçek dışı metrekare beyanları, emsallerin pazarlık payları dikkate alınmış ve taşınmazın emsallerine göre, konumu, yapı yaşı, cephe ve manzara şerefiyesi gibi kriterleri mukayese edilerek, bölgede pazarlanan metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

Bazı emsallerde belirtilen ada/parsel ve koordinat bilgileri emlak ofisleri ve satıcıların beyanları olup doğruluğu teyit edilememektedir. Portföylerinin konum tespitlerinin paylaşılmasının emlak ofisi ile yapılacak yer gösterme ve alım-satım sözleşmesine bağlı olduğu tarafımıza beyan edilmiştir. Her ne kadar emsallerin konum bilgisi paylaşılmamış olsa da lokasyon olarak bilgi alınmıştır.

Emsal verileri, taşınmazla benzer özellikler taşıyan, benzer çevresel özelliklere sahip, aynı nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir.

Elde edilen emsallerin, pazarlık payları, yapı kalitesi, konum, büyüklük gibi faktörler göz önünde bulundurularak, konu taşınmazlar ile karşılaştırmalı analizi yapılmıştır.

Düzeltme hesaplamaları yapılırken değerlemeye konu taşınmazların brüt kullanım alanları üzerinden ortalama esas alınmıştır. Emsal düzeltme hesabı yapılırken rapora konu taşınmazlardan E:0.90 yapılaşma şartlarına sahip parseller referans alınmıştır.

Aşağıda emsal taşınmazların mukayeseli düzeltme tabloları sunulmuştur:

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - ARSA DEĞER ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
BEYAN EDİLEN ALAN	5031,00 m²	5914,00 m²	2470,00 m²	3365,00 m²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	5031,00 m²	5914,00 m²	2470,00 m²	3365,00 m²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺135.000.000	₺180.000.000	₺70.000.000	₺89.000.000
PAZARLIK PAYI	25,00%	10,00%	10,00%	10,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺101.250.000	₺162.000.000	₺63.000.000	₺80.100.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%
İMAR HAKKI DÜZELTMESİ (%)	10%	-25%	-10%	-10%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺22.138	₺20.544	₺22.955	₺21.423

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺21.765

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - KONUT ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
BEYAN EDİLEN ALAN	96,00 m²	60,00 m²	92,00 m²	47,00 m²	55,00 m²	112,00 m²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	96,00 m²	60,00 m²	92,00 m²	47,00 m²	55,00 m²	112,00 m²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺7.850.000	₺5.000.000	₺7.250.000	₺3.430.000	₺3.500.000	₺9.850.000
PAZARLIK PAYI	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺7.614.500	₺4.850.000	₺7.032.500	₺3.327.100	₺3.395.000	₺9.554.500
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺79.318	₺80.833	₺76.440	₺70.789	₺61.727	₺85.308

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺75.736

EMSAL KARŞILAŞTIRMA - DÜKKAN ANALİZİ

ÖZELLİKLER	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13	EMSAL 14
BEYAN EDİLEN ALAN	250,00 m²	65,00 m²	120,00 m²	110,00 m²
TAHMİNİ GERÇEKÇİ ALAN	250,00 m²	60,00 m²	80,00 m²	110,00 m²
TALEP EDİLEN DEĞER	₺40.000.000	₺7.500.000	₺9.400.000	₺12.500.000
PAZARLIK PAYI	10,00%	5,00%	5,00%	5,00%
PAZARLIK SONRASI ÖNGÖRÜLEN DEĞER	₺36.000.000	₺7.125.000	₺8.930.000	₺11.875.000
BÜYÜKLÜK (%)	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZETMESİ (%)	0%	0%	0%	0%
YAPI KALİTESİ - ÖZELLİKLERİ (%)	0%	0%	0%	0%
DİĞER DÜZELTME (%)	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	₺144.000	₺118.750	₺111.625	₺107.955

ORTALAMA BİRİM DEĞER	₺120.582

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Bölgede tespit edilen emsallerin konu taşınmazlar ile karşılaştırmalı analizi sonucu ulaşılan ortalama birim değerler 5.1.4. Başlığı altında sunulmuştur. Pazar yaklaşımı sonucunda rapora konu taşınmazlar için toplam arsa değeri **1.327.052.567,50 TL** takdir edilmiştir. Değerleme detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

Bu yöntem altında ayrıca parseller üzerinde geliştirilen proje içerisinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerleri tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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:

-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,

-Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

-Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

-İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

-Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

İş bu raporun 5.1.4 başlığı altında yer alan emsal düzeltme tablolarında ulaşılan ortalama birim değer ile taşınmazların rapor içeriğinde belirtilen diğer özellikleri dikkate alınarak arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Yapı maliyetleri için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayınlanan Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ (31 Ocak 2025) esas alınmıştır.

Rapora konu proje ile ilgili yapı ruhsatlarında yapı sınıfı III-A, III-B ve IV-A'dır. Taşınmazın birim maliyeti takdir edilirken proje detayları incelenmiş olup IV-A yapı sınıfı birim maliyetinin baz alınması uygun görülmüştür.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

IV-A yapı grubu birim maliyeti 21.500 TL/m^2 dir.

İlgili tebliğ açıklamaları aşağıda sunulmuştur:

"Yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfının belirlenmesine ilişkin açıklamalar

MADDE 2-

(1) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

(2) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2024 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2024 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

(3) Tebliğdeki sınıf ve gruplar yapım aşamasında belirlenirken tereddüte düşülmesi halinde, o yapının yapı yaklaşık maliyeti; yapının projesine göre hazırlanacak metrajlara Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Birim Fiyatlarının uygulanması suretiyle hesaplanacaktır.

(4) 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; yapının bulunduğu arsa bedeli, 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."

Bu bağlamda gerçekçi inşa maliyeti, tebliğ açıklamalarında birim değerlere dahil edilmediği belirtilen inşa kalemlerinin dahli ile hesaplanabilecektir. Benzer projelerde söz konusu ilave maliyetin, yapı birim maliyetinin %20-30'u kadar üzerinde olduğu bilinmektedir. Projenin mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri kaliteye sahip olduğu görülmüştür. Yapı birim maliyeti belirlenirken söz konusu durumlar dikkate alınmış ve baz alınan IV-A yapı sınıfı birim maliyeti üzerine %25 pozitif fark uygulanmıştır.

Yapılan düzeltme hesaplamaları neticesinde birim maliyet **26.875 TL/m^2** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların genel inşa seviyesi yapılan tespitler ışığında ve talep ilgilisince tarafımıza yapılmış bildirime göre **%40** olarak esas alınmıştır.

Proje kapsamındaki toplam inşa alanı **80.629,03 m^2** dir.

5.2.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

5.2.3 Başlığı altında yer alan veri, kabul ve hesaplamalar ışığında Maliyet Yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar aşağıdadır:

YAPI DEĞERİ				
	İNŞAAT ALANI	**BİRİM MALİYET**	**İNŞA SEVİYESİ**	**DEĞER**
649 ADA 3 PARSEL	11.729,42	26.875,00	40,00%	₺866.762.072,50
1969 ADA 6 PARSEL	20.493,53			
1969 ADA 7 PARSEL	48.406,08			
TOPLAM				**₺866.762.072,50**

Yapılan hesaplamalar neticesinde, konu taşınmazların Maliyet Yöntemine göre toplam maliyeti; **866.762.072,50 TL (KDV Hariç)** olarak takdir edilmiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

5.3. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

-Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

-Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. 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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

-Değerleme konusu varlığın ve değerleme 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.),

-Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

-Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

-(varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

-Uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1969 ada 6 ve 7 parseller ile 649 ada 3 parsel üzerinde inşa edilen proje değerleme tarihi itibariyle %40 inşa seviyesindedir. Mevcut durumda herhangi bir gelir getirici donatı bulunmamaktadır.

Proje genelinde nakit giriş ve çıkışları hesaplanmak suretiyle projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Bu bağlamda yapılan projeksiyona dair veri ve kabuller aşağıda açıklanmıştır:

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

- 5.1.5. Başlığı altında açıklandığı üzere, yapılan düzeltme hesaplamaları sonucu ticari kullanım birim satış değeri **120.000 TL/m²**, konut kullanım birim satış değeri **75.000 TL/m²** olarak belirlenmiştir.
- TCMB verileri esas alınmak suretiyle;

Konut Fiyat Endeksi : **%29.4**

Ticari Gayrimenkul - Dükkan fiyat endeksi (İstanbul) : **% 33.18** dir.

* Ticari Gayrimenkul - Dükkan fiyat endeksi (İstanbul) için son veri 2024 3.çeyreği için yayınlanmıştır.

Genel ekonomik seyir, endeks geçmişi dikkate alınarak

Konutlar için artış oranı **%30**

Dükkanlar için artış oranı **%33** olarak kabul edilmiştir.

- Toplam satış süresinin 3 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konutlar için 1.yıl **%30**, 2.yıl **%30**, 3.yıl **%40**

  Dükkanlar için 1.yıl **%20**, 2.yıl **%30**, 3.yıl **%50** gerçekleşecek satış oranları öngörülmüştür.
- Vadeli satışlar, beklenmedik ekonomik gelişmeler gibi değerleme tarihi itibariyle bilenemeyen veriler dikkate alınmamıştır.

- **İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Değerlemede kullanılan indirgeme oranı hesaplanırken Uluslararası Değerleme Standartları dikkate alınarak çalışılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları indirgeme oranı geliştirilirken dikkate alınması gerekli hususları şu şekilde özetlemektedir;

(a) Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,

(b) Değerlenen varlığın türünü,

(c) Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,

(d) Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumunu,

(e) Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığını,

(f) Kullanılan nakit akışlarının türünü,

(g) Uygulanan değer esaslarını.

İskonto oranı Risksiz getiri oranına risk primi ilave edilmek suretiyle hesaplanmaktadır.

Yapılan projeksiyonda satışların üç yıllık süreçte tamamlanacağı öngörüldüğünden Risksiz getiri oranı 5 Yıllık Devlet Tahvili getirisi olarak esas alınmıştır. Değerleme tarihi itibariyle getiri oranı %28 mertebesindedir. Risk Primi hesaplamasında CDS esas alınmıştır. Son dönemde yatay seyir halinde olduğu takip edilmektedir. Risk priminin CDS verileri gayrimenkullerin türü, genel ekonomik konjonktür dikkate alınarak %3.5 olarak seçimi uygun görülmüştür. Böylelikle;

İndirgeme oranı : %28,0+%3,5= %31,5 olarak hesaplamalara dâhil edilmiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

5.3.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

5.3.2. ve 5.3.3 başlıkları altında sunulan kabul ve veriler ışığında Gelir yaklaşımı için yapılan hesaplamalar neticesinde;

Rapor içeriğinde tüm detayları açıklanmış olan projenin tamamlanması durumunda,

Bugünkü Toplam Değer : 5.042.171.828,29 TL olarak hesaplanmıştır.

Rapor ekinde sunulmuş olan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi uyarınca; Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı **%30**'dur.

6. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

6.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Değerleme çalışması kapsamında kira takdirine yönelik herhangi bir hesaplama yapılmamıştır.

6.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Bölge yüklenicileri ile yapılan görüşmelerde proje nitelikleri, büyüklüğü, getiri beklentileri, olası inşa ve pazarlama süreleri gibi birçok değişkene bağlı olarak kat karşılığı oranlarının %35-45 mertebesinde olabileceği kanaatine varılmıştır. Rapor ekinde sunulmuş olan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi uyarınca; Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı **%30**'dur.

6.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Rapora konu parsellerin boş arsa değeri Pazar Yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

Pazar yaklaşımına ilişkin arsa değeri için takdir edilen değerler 5.1.5 ve 5.2.4 başlıkları altında detaylandırılmıştır.

6.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aktif proje yürütülmekte olup proje verileri esas alınarak yapılan bugünkü değer analizi 5.3.4 başlığında açıklanmıştır.

6.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Değerlemeye konu taşınmazların ev verimli kullanımı, mevcut yapı ruhsatlarına esas yapılaşmanın tamamlanması, kat irtifakının tesis edilerek bağımsız bölümlerin oluşturulması olacaktır.

6.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devam eden projenin tamamı için değerleme yapılmıştır. Pazar yaklaşımı altında parseller üzerinde geliştirilen proje içerisinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerleri tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin değer detayı ekler kısmında tablo olarak verilmiştir

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın değer hesaplamalarında "Maliyet Yöntemi" "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır.

Gelir Yöntemi ile;

Değerlemeye konu taşınmazların Toplam Arsa Değeri : ***1.361.386.393,64 TL*** olarak tespit edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile;

Değerlemeye konu taşınmazların Arsa Değeri : ***1.327.052.567,50 TL***

Değerleme günü itibariyle inşa seviyesi %40 olup Maliyet Yöntemine göre; Proje Mevcut Durum Değeri: ***2.193.814.640,00 TL*** olarak hesaplanmıştır.

Gelir yöntemine esas teşkil eden hesaplamaların dayandığı kabul ve varsayımlar, gelecekteki bir değerin günümüz değerine çevrilmesine yönelik öngörüler, Pazar yaklaşımın ise günümüz reel piyasa verilerine dayanması dikkate alınarak arsa değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" esas alınıştır.

Projenin tamamlanması, mevcut hali ile kat irtifakının tesis edilerek oluşacak bağımsız bölümlerin pazarlanmasına yönelik yapılan hesaplamalar neticesinde ön görülen projeksiyon süreninde oluşacak değerin bugünkü değere indirgenmesi ile;

Tamamlanmış Durum Bugünkü Değeri: ***5.042.171.828,29 TL*** olarak tespit edilmiştir.

Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine göre yürütülen projede; Emlak Konut GYO A.Ş. payı **%30** olarak belirlenmiştir.

Bu bağlamda;

Tamamlanmış Durum Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Bugünkü Değeri: ***1.512.651.548,49 TL*** olarak hesaplanmıştır.

**Değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmemiş, bağımsız bölümler meydana gelmemiştir. Tarafımıza talep ilgilisince iletilmiş mimari projelerde gösterilmiş bağımsız bölümlerin aynı şekilde kat irtifakına konu olması durumu için, bağımsız bölüm bazında takdir edilen şerefiyeli değerler ayrıca rapor ekinde sunulmuştur.

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

Raporda özellikle yer verilmeyen herhangi bir asgari bilgi mevcut olmayıp değerleme türü nedeniyle raporda bilgisi yer almayan hususlar ile ilgili gerekçeler ilgili başlıklar altında açıklanmıştır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme raporu, talep ilgilisince tarafımıza iletilmiş, belge, ruhsat, imar planı, projeler ve tapu kayıtları esas alınarak hazırlanmıştır. Tarafımızca kamusal araştırma yapılmış, gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz olduğu görülerek değer takdir edilmiştir.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Talep ilgilisince tarafımıza iletilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde ipotek bulunmayıp tespit edilen takyidatlar, taşınmazın devredilmesine ilişkin bir kısıtlılık doğuracak nitelikte değildir.

7.5. 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

Taşınmazların devredilebilmesi konusunda bir sınırlama teşkil edecek bir husus tespit edilmemiştir.

7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde rapor içeriğinde detaylandırılmış proje imalatı sürmektedir.

7.7. 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

Taşınmazlar tapu kayıtlarında, üst hakkı, devre mülk hakkı veya bu haklarla ilgili herhangi bir sınırlamaya ilişkin herhangi bir takyidat yoktur.

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

Rapora konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre arsa niteliklidir. Parseller üzerinde halihazırda rapora içerisinde bilgileri verilen proje inşası ruhsatlarına uygun şekilde devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1;

''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." ve (d) bendi "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.''

Bu kapsamda, taşınmazlar üzerinde yürütülmekte olan ve rapor içeriğinde detaylandırılmış proje varlığı nedeniyle; taşınmazın GYO portföyünde **"Proje"** olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi ve Hoşdere Mahallesi, 649 Ada 3 numaralı parsel, Bahçeşehir 2.Kısım 1969 ada 6, 7 parsel ve 1971 ada 3 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen proje değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için düzenlenmiştir. Taşınmazın niteliği, üzerinde inşa edilmekte olan proje dikkate alınarak 7.1. başlığında açıklanan değerleme yöntemleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmeler ve uyumlaştırma hesapları sonucunda, kıymet düşürücü/arttırıcı unsurlar dikkate alınmak suretiyle taşınmaza değer takdir edilmiştir. Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında detayları açıklanan, değer arttırıcı/düşürücü unsurlar, örnekleme yapılan veriler ve tüm diğer dikkate alınmıştır.

Rapor içeriğinde detayları açıklanmış olan değerleme yöntemleri esas alınarak takdir edilmiş değerler aşağıda sunulmuştur.

MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**₺2.193.814.640,00**
MEVCUT DURUM DEĞERİ (KDV DAHİL)	**₺2.632.577.568,00**
MEVCUT DURUM EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI DEĞERİ	**₺1.327.053.000,00**
TAMAMLANMIŞ DURUM BÜGÜNKÜ DEĞER	**₺5.042.171.828,29**
TAMAMLANMIŞ DURUM EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI DEĞERİ	**₺1.512.651.548,49**

***Takdir edilen tüm değerler KDV hariç değerlerdir. Belirtilen KDV Dahil değerler, %20 oranı esas alınarak hesaplanmış olup Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.*

** MEVCUT DURUM EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYI DEĞERİ, değerleme tarihi itibariyle kat irtifakının tesis edilmemesi nedeniyle arsa değeri olarak belirtilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	*Kontrol Eden*	*Sorumlu Değerleme Uzmanı*
Fatih TAŞDEMİR ***Lisans No: 904622***	***Begüm KAMIŞCI*** ***Lisans No: 405322***	***Serhat DEĞERLİ*** ***Lisans No: 401403***

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

9. 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.

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM

ÖNEMLİ NOTLAR:

*Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının, değerleme uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans olarak verilmesi yasaktır.
•İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.
•Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
•Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
•Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur
•Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir;
•Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;
•Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir;
•Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir;
•Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
•İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak tanzim edilmiştir.

RAPOR EKLERİ
-Değerleme Kuruluşu ve Personeline ait Resmi Belgeler
-Taşınmaza ilişkin resmi belge, proje ve saha fotoğrafları
-Taşınmaza ait takyidat belgesi

SEYİTNİZAM MAH. MEVLANA CAD. NO:88 KAT:3/A ZEYTİNBURNU / İSTANBUL
(212) 657 20 33 / 34 WWW.TALYAGD.COM