NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor Mahallesi 2384 ada 7 Parselde Konumlu Cer İstanbul Projesi T1 ve T1-A Giriş Bloklar

EGEYAPI

Özel 2024 - 681/ Rev1

Eylül, 2024(Rev1: Kasım 2024)

Talep Sahibi	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.11.2024
Revize Tarihi	27.11.2024
Değerleme Tarihi	30.09.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 – 681/Rev1
Raporun Konusu	İstanbul, Fatih, Cer İstanbul Projesi T1 ve T1-A Giriş Blok
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel üzerinde yer alan projede konumlu Cer İstanbul Projesi T1 ve T1-A Giriş Blok'ların geliştirilen projenin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerleme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değeri.

↗ İş bu rapor, Dört Yüz Elli Dokuz (459) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 8
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 8
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 8
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
2.4 İşin Kapsamı 8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 9
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 15

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15

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 İlişki Bilgiler 24

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 24

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 24

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 25

5.1 Pazar Yaklaşımı 27

5.2 Maliyet Yaklaşımı 31

5.3 Gelir Yaklaşımı 34

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 40

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 42

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 42

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 42

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 42

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 42

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 42

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43

7. SONUÇ 44

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 44

7.2 Nihai Değer Takdiri 44

8. UYGUNLUK BEYANI 45

9. RAPOR EKLERİ 45

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024 - 681 / 20.11.204 –Özel 2024 – 681 Rev1-27.11.2024
Değerleme No ve Tarihi	Özel 2024 - 681 / 30.09.204
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parselde yer alan Cer İstanbul projesi içerisinde konumlu T1 ve T1-A Giriş Blok'ların mevcut durumunun projesinin EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payının müşteri talebi üzerine projede değerleme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değer tespitine, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Yedikule Mahallesi, Yedikule Bucakbaşı Sokak, Cer İstanbul Projesi, T1 ve T1-A Giriş, No: 13F/1,2,3,4,……..,33 Fatih/İSTANBUL
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, T1 ve T1-Giriş Bloklar 2384 Ada 7 parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Halihazırda parsel üzerinde Cer İstanbul projesi bulunmakta olup T1 ve T1-A Giriş Bloklar inşaat halindedir.
İmar Durumu	30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Cer İstanbul Projesi T1 Blok Ege Yapı Avrupa GYO A.Ş. Payına Düşen Hasılat Değeri (KDV Hariç)	**-9.162.000,00 TL**
Açıklama ve Varsa Müşteri Talebi	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Projenin mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının Değerleme Tarihi İtibarıyla Gerçekleşmiş Ön Satışı ve Tahsilatından Sonra Oluşacak Nakit Akışlarının Net Bugünkü Değerinin tespiti.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 01.11.2024 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 30.09.2024 değerleme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 20.11.2024 tarih, Özel - 2024-681 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir. 27.11.2024 tarih, Özel 2024 -681 Rev1 revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel üzerinde Cer İstanbul Projesi içerisinde inşa edilen T1 ve T1-A Giriş Bloklar projesinin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının müşteri talebi üzerine projede değerleme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespiti.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul 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 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarih, 2022– 1167 sayılı 18.05.2023 tarih, 2023-391, 28.08.2023 tarih, Özel 2023 – 950, 07.02.2024 tarih, 2023 – 1628 (Değer tarihi 29.12.2023)sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.

27.12.2022 tarih, 2022– 1167 sayılı Değerleme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmış, KDV hariç 1.216.805.070 TL değer takdir edilmiştir.

18.05.2023 tarih, 2023-391 sayılı, 28.08.2023 tarih, Özel 2023 - 950 sayılı Değerleme raporları Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır. 2023-391 sayılı raporda KDV hariç 1.427.368.759,40 TL, Özel 2023 - 950 sayılı raporda ise 149.730.000,00 TL değer takdir edilmiştir.

07.02.2024 tarih, 2023 – 1628 (Değer tarihi 29.12.2023)sayılı Değerleme raporu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır. Rapor değeri 168.353.000,00-TL'dir.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Altunizade Mahallesi, Kısıklı Caddesi, İnci Çıkmazı Sokak, İnci Ofis İş Merkezi, No:3, K:1, D:7-8 Üsküdar / İSTANBUL

Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi : Şirketin sermayesi 150.000.000 TL'dir.

Halka Açıklık : -

Telefon : 0 216 478 48 18

E-Posta : info@egeyapi.com

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parselde "Cer İstanbul" Projesi içerisinde inşa edilen T1 ve T1- A Giriş Blok'ların projesinin gelir yaklaşımına göre değeri ve halihazır durum değerinin tespitine yönelik olarak, kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının projede değerleme tarihi itibarıyla gerçekleşmiş ön satışı ve tahsilatından sonra oluşacak nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

2.4 İşin Kapsamı

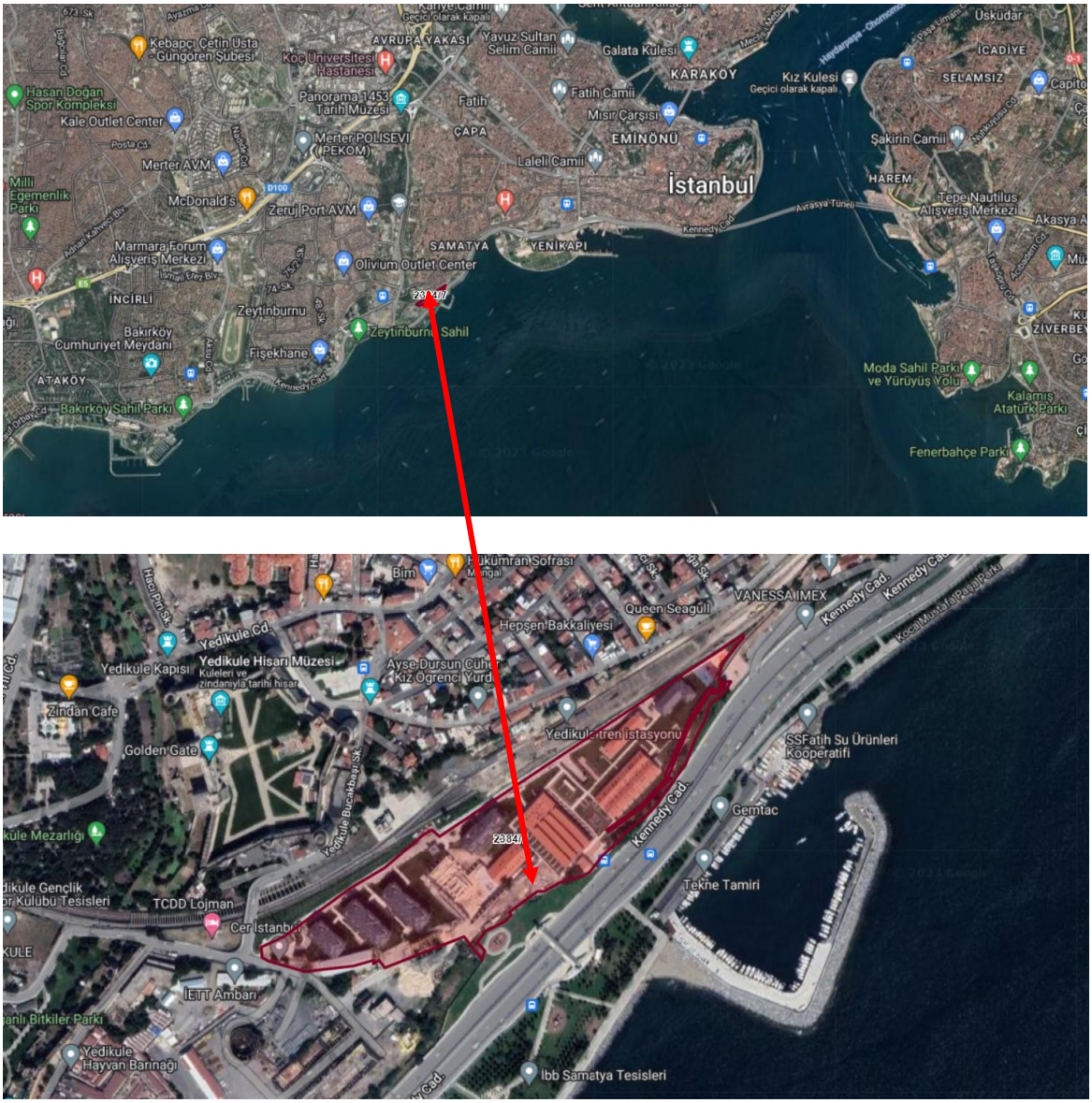
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Yedikule Mahallesi'nde, tarihi yarım adanın güneybatı kısmında, Kennedy Caddesi ve Yedikule Hisarı Müzesi arasında konumludur. Bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge konut nitelikli gelişmiştir. Taşınmaza yakın konumda Yedikule Hisarı Müzesi, Yedikule Marina, Yenikapı Gösteri Alanı, Veliefendi Hipodromu bulunmaktadır. Taşınmaz Avrasya Tüneli'ne yaklaşık 5km., E-5 Karayolu'na yaklaşık 3km. mesafededir.



Koordinatlar

Enlem: 40.9923 **Boylam:** 28.9259

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TABLO - 1 (2384 ADA 7 PARSEL)													
Sıra	Blok	Nitelik	BB No	Kat	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda	Taşınmaz ID	Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
1	T1	Asma Katlı İş Yeri	1	Zemin Kat	16	1550	2206	377050	133935007	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
2	T1	Asma Katlı İş Yeri	2	Zemin Kat	16	1551	1621	377050	133935008	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
3	T1	Asma Katlı İş Yeri	3	Zemin Kat	16	1552	1745	377050	133935009	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
4	T1	Asma Katlı İş Yeri	4	Zemin Kat	16	1553	3020	377050	133935010	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
5	T1	Asma Katlı İş Yeri	5	Zemin Kat	16	1554	1584	377050	133935011	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
6	T1	Asma Katlı İş Yeri	6	Zemin Kat	16	1555	1502	377050	133935012	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
7	T1	Asma Katlı İş Yeri	7	Zemin Kat	16	1556	1891	377050	133935013	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
8	T1	Asma Katlı İş Yeri	8	Zemin Kat	16	1557	1752	377050	133935014	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
9	T1	Asma Katlı İş Yeri	9	Zemin Kat	16	1558	2106	377050	133935015	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
10	T1	Asma Katlı İş Yeri	10	Zemin Kat	16	1559	1661	377050	133935016	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
11	T1	Asma Katlı İş Yeri	11	Zemin Kat	16	1560	1944	377050	133935017	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
12	T1	Asma Katlı İş Yeri	12	Zemin Kat	16	1561	1874	377050	133935018	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
13	T1	Asma Katlı İş Yeri	13	Zemin Kat	16	1562	2526	377050	133935019	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
14	T1	Asma Katlı İş Yeri	14	Zemin Kat	16	1563	1352	377050	133935020	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
15	T1	Asma Katlı İş Yeri	15	Zemin Kat	16	1564	1777	377050	133935021	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
16	T1	Asma Katlı İş Yeri	16	Zemin Kat	16	1565	1208	377050	133935022	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
17	T1	Asma Katlı İş Yeri	17	Zemin Kat	16	1566	2021	377050	133935023	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
18	T1	Asma Katlı İş Yeri	18	Zemin Kat	16	1567	1774	377050	133935024	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
19	T1	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	19	Zemin Kat	16	1568	2159	377050	133935025	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
20	T1	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	20	Zemin Kat	16	1569	3338	377050	133935026	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
21	T1	Asma Katlı İş Yeri	21	Zemin Kat	16	1570	1398	377050	133935027	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
22	T1	Asma Katlı İş Yeri	22	Zemin Kat	16	1571	1398	377050	133935028	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
23	T1	Asma Katlı İş Yeri	23	Zemin Kat	16	1572	1710	377050	133935029	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
24	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	1	Zemin Kat	16	1573	1379	377050	133935030	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
25	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	2	Zemin Kat	16	1574	1365	377050	133935031	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
26	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	3	Zemin Kat	16	1575	1366	377050	133935032	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
27	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	4	Zemin Kat	16	1576	1544	377050	133935033	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
28	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	5	Zemin Kat	16	1577	1107	377050	133935034	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
29	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	6	Zemin Kat	16	1578	1616	377050	133935035	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
30	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	7	Zemin Kat	16	1579	1616	377050	133935036	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
31	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	8	Zemin Kat	16	1580	1617	377050	133935037	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
32	T1-A GİRİŞ	Asma Katlı İş Yeri	9	Zemin Kat	16	1581	1875	377050	133935038	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298
33	T1-A GİRİŞ	Bodrum Katta Deposu Olan Asma Katlı İşyeri	10	Zemin Kat	16	1582	4859	377050	133935039	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Kat irtifakı Tesisi	9.08.2024	27298

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

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bağımsız bölümler için temin edilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Beyan:

- Yönetim Planı 09.08.2024 tarih 27298 yevmiye
- Lojman Ve Atelye Büroları 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. 19/09/2005 YEV: 8873(T:19.09.2005 – Y:8873)
  6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)(T:07.08.2017 – Y:15267)
- Lojman Ve Atelye Büroları 2. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır. 19/09/2005 YEV: 8873(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) (T:19.09.2005 – Y:8873)
- PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 M2 LİK KISIM 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 22/06/2005 TARİH YEV: 5976(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))(T:22.06.2005 – Y:5976)
- PLANDA GÖSTERİLEN 36,01 M2 LİK KISIM 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 01/03/2005 TAR. YEV: 1586(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))(T:01.02.2005 – Y:1586)

***Bağımsız bölümler üzerinde yer alan riskli yapı beyanı parsel üzerinde evvelce var olan hali hazırda yıkılmış durumdaki yapılar için konulmuştur. Beyana konu riskli yapı parsel üzerinde yer almamaktadır.**
****01.06.2020 tarih, 11189 yevmiye numaralı takyidat gayrimenkulün bulunduğu parsel içerisinde trafo alanı veya üzerinden geçen elektrik hattı için konulan şerhtir. Sembolik bedel karşılığıdır.**
*****19.09.2005 tarih, 8873 yevmiye numaralı ve 07.04.2020 tarih, 10110 yevmiye numaralı takyidat taşınmazın II. grup yapılar: Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan ve yöresel yaşam biçimini yansıtan korunması gerekli yapı olduğunu belirtir beyandır.**
******Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama ve taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.**

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

Projenin konumlu olduğu parsel üzerindeki bağımsız bölümler 09.08.2024 tarih, 27298 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kat irtifakı tesisi kurulmuştur. Taşınmazın imar ve hukuki durumunda belirtilen sürede herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar, korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) Silüetine" aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, E:0,75 yapılaşma koşulları aşılmama koşulu ile "Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanında" kaldığı bilgisi alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 29.06.2016 tarihli yazısında konu gayrimenkul hakkında, 2. grup yenileme alanı, 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi incelendiğinde; 30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi

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

Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Fatih 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi; 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında Kanunun 2. Maddesi ve yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince, 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis kararı, 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş. 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.

IV-C-4. Turizm + Kültür Alanları: Planda gösterilen Turizm + Kültür Alanları; Tarihi Yarımada'nın tarihi-kültürel değerlerine hizmet vermek amacı ile projelendirilerek geliştirilecek alanlardır. Bu alanlarda nitelikli turizm-konaklama işlevleri, turizme hizmet verecek ticaret ve sosyal-kültürel işlevler birlikte yer alabilir. Planda Turizm + Kültür Alanları olarak gösterilen Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri Alanı içerisinde yer alan TCDD Kullanımlarının sur dışına desantralize edilmesi sonrasında, bu alanlar ile güzergah boyunca ihtiyaç dışı alanların plan notlarının ilgili maddeleri çerçevesinde, kamuya açık yeşil alanlar-meydan-yaya yolları ve otopark cepleri olarak kullanımı için Belediyesi ile yapılacak bir protokol ve program çerçevesinde uygulama yapılacaktır. Sirkeci İstasyon Alanı ve Yedikule Cer Atölyeleri-İETT Yedikule Gazhaneleri Alanı içerisinde öngörülen Turizm + Kültür işlevleri yer alan alanlarda öncelikle Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve "Fatih İlçesi, Tarihi Yarımada (1. Derece Arkeolojik, Kentsel Arkeolojik, Kentsel, Tarihi Sit Alanları) Silueti" ne aykırı olmama, plan notlarının Genel Hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, KAKS:0,75 aşılmamak koşulu ile bu plan ve plan hükümlerine aykırı olmamak şartıyla kentsel tasarım projeleri ile düzenlenecektir. Bu alanlarda yer alabilecek sosyal-kültürel işlevler yapının zemin katında yer alabileceği gibi birden fazla blok düzenlenmesi halinde tek blok bütününde de yer alabilir.

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

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

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

02.08.2013 tarih ve 27674 sayılı İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi sözleşmesine göre; şirket Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Yüklenici: Pilot Ortak Ege Yapı Ltd. Şti. %30, Özel Ortak Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. %24, Özel Ortak Sena Gayrimenkul Yat. Tic. A.Ş. %23, Özel Ortak Buktor Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti %23 'tür.

Sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu teklifinde belirtilmiş olduğu gibi;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKŞTG) olarak öngördüğü 302.680.000,00 TL + KDV (ÜçyüzikimilyonaltıyüzseksenbinTürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %35,01 (Yüzdeotuzbeşvirgülsıfırbir) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 105.968.270,00 TL +KDV (Yüzbeşmilyonaltmışsekizbin ikiyüzyetmişTürkLirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarıca Şirket'e ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %64,99 (Yüzdealtmışdörtvirgüldoksandokuz) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 196.711.730,00 TL + KDV (Yüzdoksanaltımilyonyedi yüzonbirbinyediyüzotuzTürkLirası)'dır. 24.05.2017 tarih ve 11328 numaralı Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesine göre; yazılı hükümler sonucunda Buktor Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin, Metropolist Yapı

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

Ltd. Şti'nin, Sena Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.'nin ortaklıkta hiçbir hissesi kalmamış ve bu kapsamda ortaklıktan çıkarılmıştır. Bu durumda adi ortaklığın ünvanı Ege Yapı A.Ş. - Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adi Ortaklığı olarak tadil edilmiştir.

Yeniden düzenleme sonrası yeni pay oranları: %52 Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Taahhüt Yatırım A.Ş.,%1 Ege Yapı A.Ş, %47 Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak tadil edilmiştir.

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

İstanbul, Fatih, Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi'ne ilişkin 02.08.2013 tarih ve 27674 nolu sözleşme akdedilmiş olup işin süresi 13.08.2013 tarihinden itibaren 1000 gündür. T1 ve T1-A Giriş bloklar için 18.07.2024 olarak belirtilmiştir. Cer İstanbul T1 ve T1-A Giriş blokların süre uzatımı için 16.07.2024 tarihinde talep iletilmiş olup talebe ilişkin süre uzatımı 18.10.25 iş bitim tarihi olarak revize edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak ruhsat bilgileri;

RUHSAT TABLOSU								
Blok	Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Bağımsız Bölüm		Toplam Alan	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
				Kullanım Amac	Sayısı			
T1	11.04.2017	2017/E.277	Yeni Yapı	-	-	-	-	-
T1	2.06.2022	2022/10296	Yenileme	Ofis ve İşyeri	4	6.812,54	2	5D
T1	12.12.2022	2022/22977	Tadilat	Ofis ve İşyeri	33	9.452,17	2	5D
T1	27.11.2023	2023/23320	İsim Değişikliği	Ofis ve İşyeri	33	9.452,17	2	5D

***Taşınmaza ait yeni yapı ruhsat detayları tadilat ruhsatı üzerinden okunmuştur.**

Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmazın belediye incelemesinde yeni yapı ruhsatında bağımsız bölüm sayısı 4 iken, tadilat ruhsatında 33 olarak değiştiği ve akabinde kat irtifakının terkin edildiği, tadilat ruhsatına göre ise henüz kurulmadığı tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan proje için tadilat ruhsatı ve mimari tadilat projesi düzenlenmiştir. Söz konusu proje ve ruhsata göre değerleme çalışması yapılmış olup değer takdiri bağımsız bölüm bazında verilmemiştir. Tadilat ruhsatı ve onaylı mimari projeye göre blok bütünü için proje değeri takdir edilmiştir.

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

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi, 1240. Sokak A Blok No:12/1 İç Kapı No: 1 Bağcılar / İstanbul adresli FEDA Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme çalışması halihazırda parsel üzerinde konumlu Cer İstanbul Projesi içerisinde inşa edilen, T1 ve T1-A Giriş Blok projesine istinaden yapılmıştır. Söz konusu projenin inşası, mimari proje ve ruhsatlarına uygun şekilde devam edilmektedir.

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

T1 ve T1-A Giriş blok ile ilgili 24.11.2017 tarihli enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Taşınmaza ait enerji kimlik belgeleri ekler kısmında verilmiştir.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli Hakkında

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyun İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

Fatih, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve şu anda İstanbulun merkez ilçesi. Valilik, büyükşehir belediye başkanlığı, emniyet müdürlüğü ve şehrin vergi dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılır. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüpsultan ilçeleri; kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

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

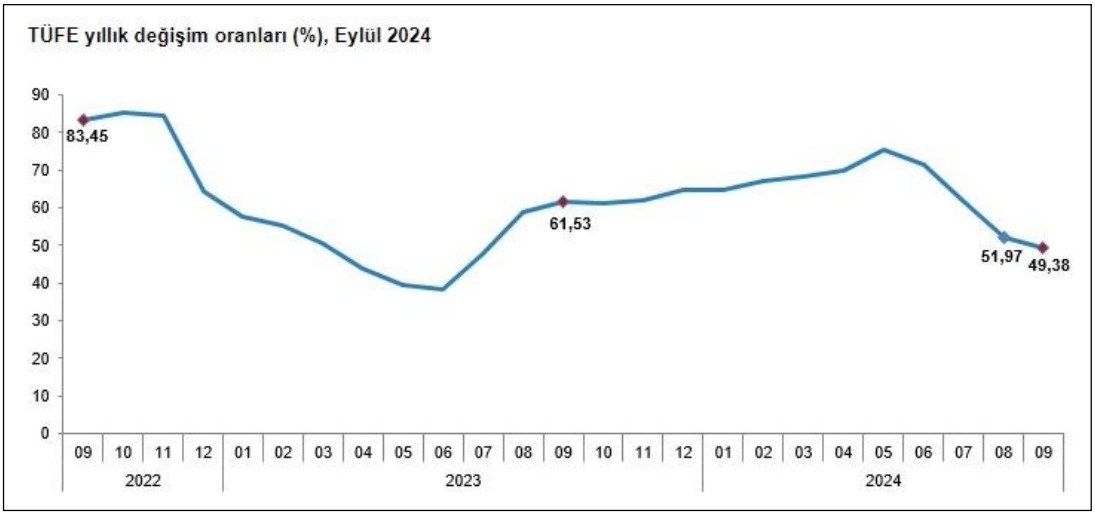
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

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

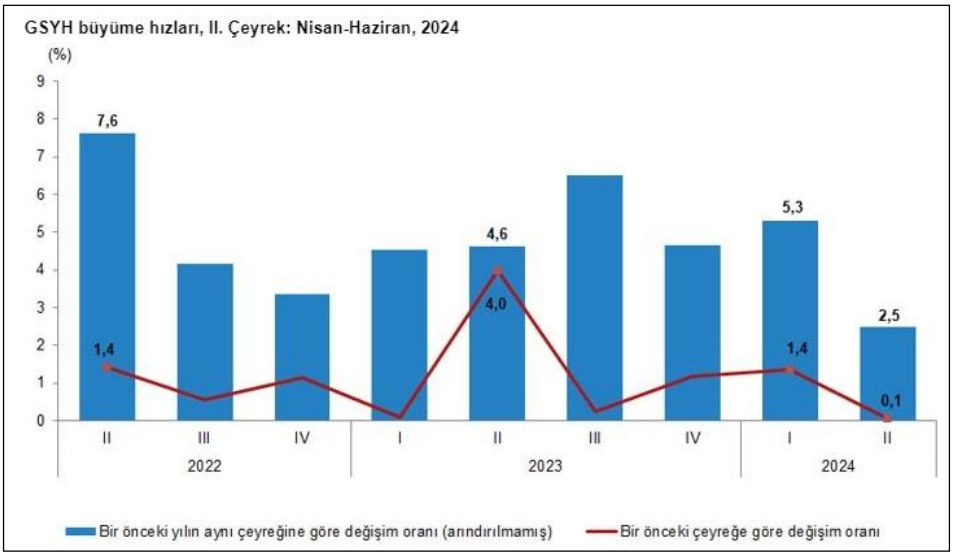
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki,

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

idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,8 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,6 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,7, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,5 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,04 artarken ithalatı %5,7 azaldı. (TUİK)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

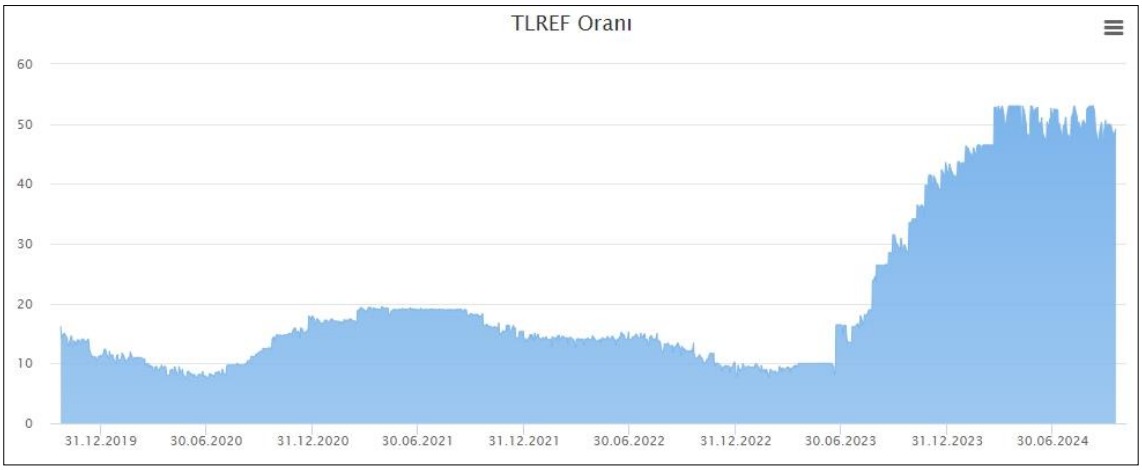
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

<u>Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;</u>

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

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

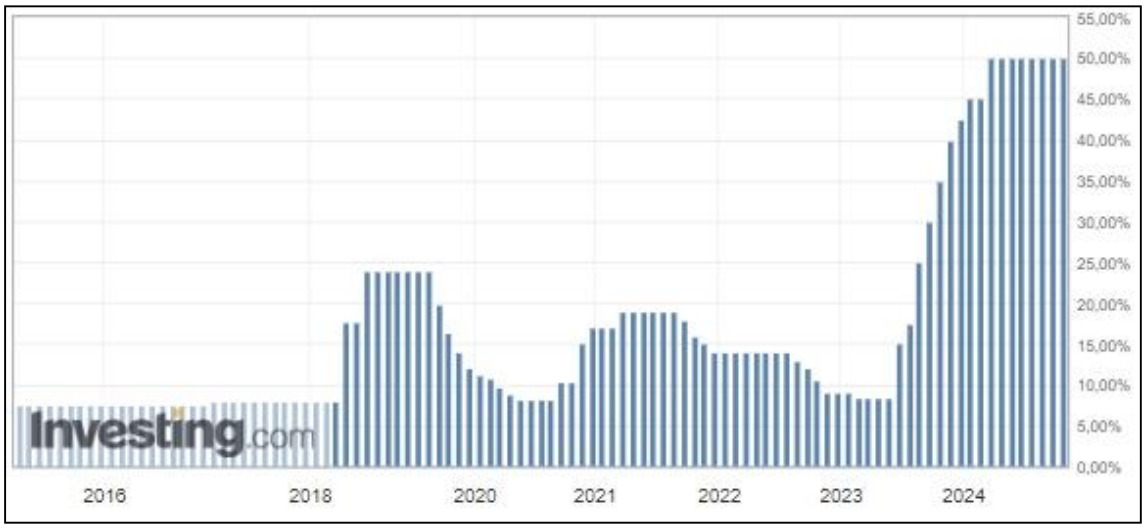
Referans Faiz Oran Değişimi;



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

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

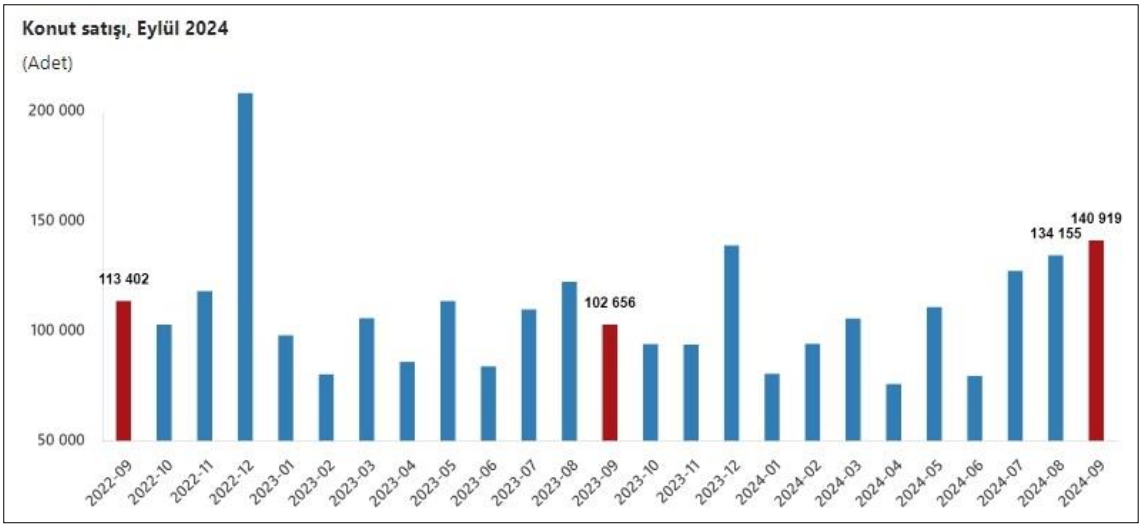
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



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

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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



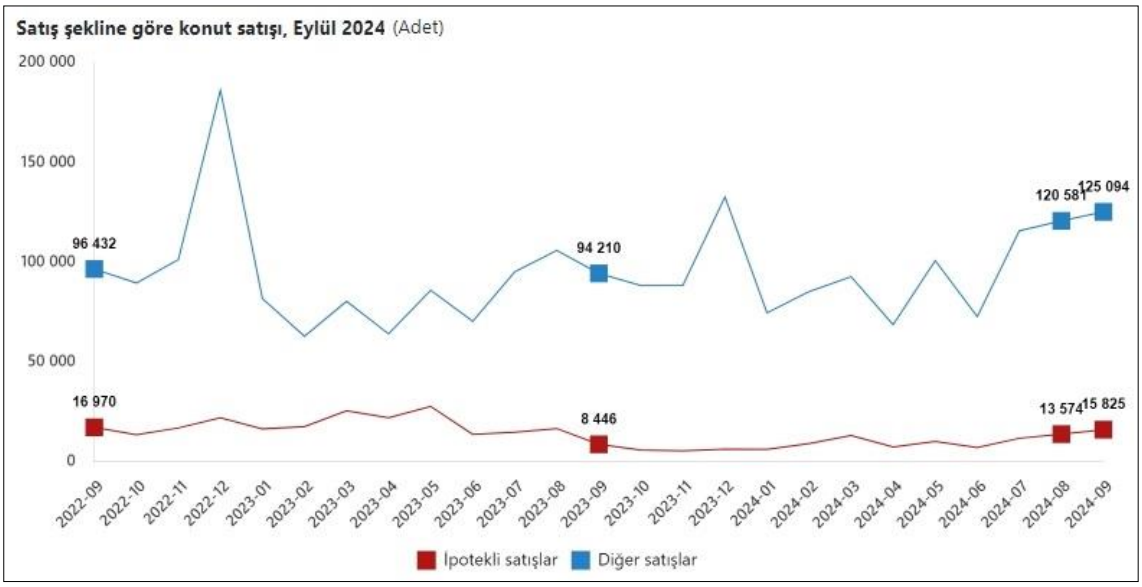
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Konut satış sayısı, Eylül 2024

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

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

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



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçümü %30,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

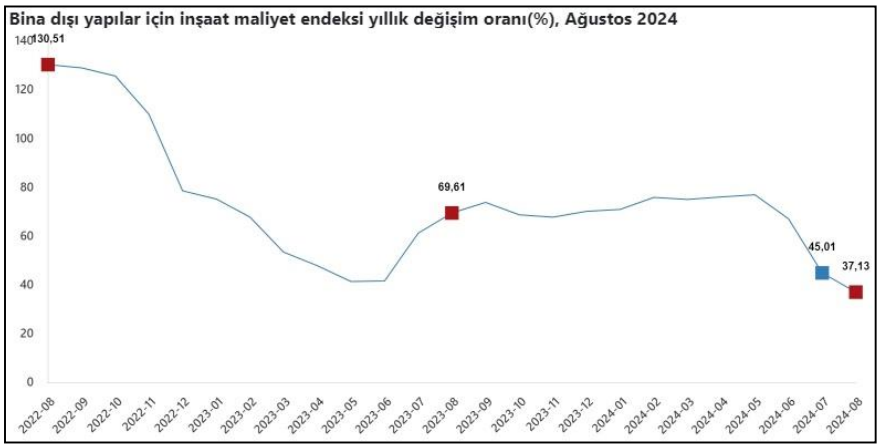
Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 18,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUİK)

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

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

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

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



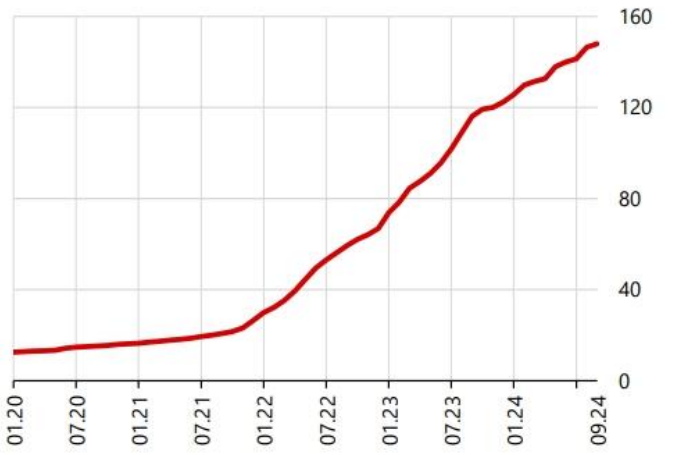
2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

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

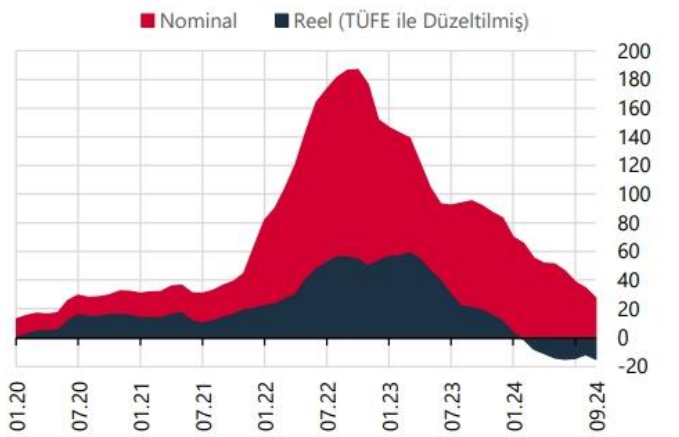
Bu Belge, 5070 sayılı '' Elektronik İmza Kanunu '' çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **1,0** oranında artarak **148,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **27,4** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

4.3 <u>Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler</u>

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

4.4 <u>Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri</u>

<u>Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;</u>

2384 ada 7 parsel; 40.945,86 m^2 yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsel güneyde tarihi surlar ile çevrilidir. Parsel üzerinde halihazırda Cer İstanbul projesi bulunmaktadır.

Cer İstanbul Projesi Ofis, Apart Ünite, İşyerleri, Otel ve Sosyal Tesis nitelikli ünitelerden oluşmaktadır. Cer İstanbul, en yükseği zemin + 3 kat olmak üzere toplam 10 bloktan meydana gelmektedir. Söz konusu proje 5 adet tescilli tarihi yapının restore edilerek, diğer bloklar ise yeni inşa edilmesi ile oluşturulmuştur. Proje içerisinde yer alan apart üniteler 1+1'den 6+1 tipine kadar farklı kullanım şeklindedir. Blokların bir kısmı apart ünite, bir kısmı dükkan nitelikli olup bir adet blok ise otel niteliklidir. Konsepti 1871 yılından itibaren tarihi Yedikule Demiryolu Tesisleri'nin yer aldığı ve demiryolu araçlarının bakım – onarım faaliyetlerinin gerçekleştirildiği Cer Atölyeleri'nden ilham almaktadır. Proje alanının yaklaşık %75'i özel tasarımlı peyzaj alanıdır. İstanbul'un protokol yolu olarak adlandırılan Kennedy Caddesi'ne 558 metre cephesi ile Adalar ve deniz manzarasına sahiptir.

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

Δ T1 ve T1-A Giriş Blok Bölüm Özellikleri;

T1 ve T1-A Giriş Blok'ların Tadilat Ruhsatı'na ve malikçe iletilen çarşaf listeye göre toplamda 23 adet T1 blokta, 10 adet T1-A Giriş blokta dükkan nitelikli toplamda 33 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. T1 ve T1-A Giriş bloklarda bağımsız bölüm alan ve satılabilir alan detayları rapor ekinde sunulmuştur. Değerleme tarihi itibariyle T1 ve T1- A Giriş Blokların tamamlanma oranı %66'dır.

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

T1 Blok yeni yapı ruhsatına göre 4 bağımsız bölümden oluşurken 12.12.2022 tarihli tadilat ruhsatına göre 33 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tadilat ruhsatı ve ekleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde halihazırda Cer İstanbul Projesi bulunmakta olup, T1 ve T1-A Giriş Blok'un inşaat devam etmektedir.

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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:

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkân]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 100 m^2 zemin kat alanlı dükkân pazarlıklı olarak 15.000.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 532 524 95 74**

Emsal 2 [Satılık Dükkân]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 270 m^2 zemin kat alanlı dükkân pazarlıklı olarak 35.000.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 531 688 06 28**

Emsal 3 [Satılık Dükkân]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 100 m^2 zemin kat alanlı dükkân pazarlıklı olarak 13.500.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 535 721 92 03**

Emsal 4 [Satılık Dükkân]: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 150 m^2 zemin kat alanlı dükkân pazarlıklı olarak 15.500.000-TL bedelle satılıktır. **İlgilisi: 0 537 400 19 07**

Beyan: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren nitelikli emlak ofisi ile yapılan görüşmede bölgede taşınmazın konumlu olduğu proje ile benzer özellikli proje sayısının son derece kısıtlı olduğu, dükkanlar özelinde ise dışarıdan mevcut durumda erişim olmaması sebebiyle birim fiyatın bölge ortalamasının oldukça altında olduğu ve dükkanların 120.000,00-TL/m^2 ila 125.000,00-TL/m^2 arasında fiyatlanabileceği bilgisi edinilmiştir. **İlgilisi: Bölge Emlakçıları**

--PRUVA 34

62 bin 373 metrekare arsa alanı üzerine inşa edilen Pruva 34 projesi, 7 blokta 239 daireden oluşuyor. 4+1, 4+2, 5+1 ve 5+2 daire tiplerinin yer aldığı projede konut alanları 290 ila 363 metrekare arasında farklılık gösteriyor. Ataköy Marina'ya 1 kilometre mesafede yer alan Pruva 34 projesi, E-5'e 3 kilometre, Avrasya Tüneli'ne 6 kilometre, Atatürk Havalimanı'na 8 kilometre yakınında konumlanıyor. 7 konut bloğunun yanı sıra 2 otel bloğu ve 1 apart bloğunun yer aldığı projede Otel ve apart bloklar projeden bağımsız olarak tasarlanırken bu bloklarda 1+1 ve 2+1 tipinde home ofisler de bulunuyor.

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

--OTTOMARE SUİTES

Ottomare Suites, 73 ile 336 metrekare arasında değişen 360 suitten meydana geliyor. Ottomare Suites'in ilk 4 katında 5 yıldızlı butik otel yer almaktadır. 3 ayrı katmanda şekillenen alt kotlarda 1. katmanda 2700 metrekarelik ticaret alanı, açık otopark ve bina girişleri; 2. katmanda ticaretin üst örtüsünün ağaçlandırılarak kullanıldığı rekreasyon alanları, açık-kapalı havuz, çocuk oyun alanları, restoran, lobi, Kulüp Evi, parti alanı gibi sosyal alanlar ve 3. katmanda deniz manzarası eşliğinde vakit geçirilebilen kentsel bir teras tasarlanmıştır.

--BÜYÜKYALI İSTANBUL

Özak GYO, Ziylan Gayrimenkul ve Yenigün İnşaat ortaklığıyla İstanbul Kazlıçeşme sahil yolunda hayata geçirilen Büyükyalı İstanbul projesi 111 dönüm arsa üzerine kuruluyor. 2016 yılın son çeyreğinde satışa sunulan proje, etap bazlı tamamlanıyor. Toplam 1540 konuttan meydana gelen projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 daireler, Loft, Fendi ve penthouse daireler yer alıyor. Projedeki dairelerin tavan yüksekliği 2.75 cm, 2,85 cm, 4.50 cm ve 7.50 cm olarak tasarlanmıştır.

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

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

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (Satılık Dükkan)								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**100,00m²**		**270,00m²**		**100,00m²**		**150,00m²**	
Satış fiyatı	**₺15.000.000,00**		**₺35.000.000,00**		**₺13.500.000,00**		**₺15.500.000,00**	
m² birim fiyatı	**₺150.000,00**		**₺129.629,63**		**₺135.000,00**		**₺103.333,33**	
Pazarlık	**3%**	**-**	**3%**	**-**	**3%**	**-**	**3%**	**-**
Bulunan Kat Şerefiyesi	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**
Konum ve Cadde Cephe Şerefiyesi	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**15%**	**+**
Alan Şerefiyesi	**5%**	**-**	**5%**	**+**	**5%**	**-**	**0%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**₺130.500,00**		**₺125.740,74**		**₺117.450,00**		**₺115.733,33**	
Ortalama Birim fiyat	**122.356TL/m²**							

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemede ticari hareketliliğin orta yoğunlukta olduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemelerde projenin dükkânlarının birim fiyatlarının ortalama 120.000 TL/m² ile 180.000-TL civarında olacağına kanaat getirilmiştir.

Ege Yapı Avrupa, değerlemeye konu T1 ve T1-A Giriş Blok için 725 milyon TL + KDV bedelle satış sözleşmesi imzalamıştır. Rapor ekinde verilen sözleşmeye göre peşinat ve taksit tutarları belirlenmiştir. Yakın dönemde bu tutarın realize olması dolayısıyla nakit akış tablosuna bu tutarlar yansıtılmıştır. Ayrıca sözleşmede belirtilen tutarın piyasa ile tutarlı olduğu da tespit edilmiştir.

Emsaller birebir aranarak son pazarlıklı rakamlar öğrenilmiş ve bu doğrultuda pazarlık oranları belirtilmiştir. Emsallerin konumları ve bulunduğu lokasyonda ki birim değerler karşılaştırılarak konum şerefiyeleri belirlenmiştir. Taşınmazın konumlandığı bölgede mülkün satılık/kiralık olma durumunun uzamasına göre pazarlık payının %3'e çıkabildiği, süre uzadıkça pazarlık payının arttığı bilgisi edinilmiştir.

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

Taşınmaz gibi site içerisinde yer alan bölgede ticari ünite emsaline ulaşılamamıştır. Değerlemeye konu taşınmazın site içerisinde yer alması ve dolayısıyla görünürlük ve reklam kabiliyetinin az olacak olması sebebiyle negatif yönde %5'luk şerefiye hesaplanmıştır. Ayrıca emsal 4 konum itibariyle ticari hareketliliğin az ve daha iç bölge de konumlu olmasından dolayı konum bakımından dezavantajlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsallerin zemin kat seviyesinde bulunmasından dolayı kat şerefiyesi uygulanmamıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazların proje değeri tespitinde kullanılmak üzere dükkân birim değerleri sözleşmede belirlenen tutara göre tespit edilmiş olup pazar analizi yöntemi bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Hasılat paylaşımı sözleşmesinden kaynaklanan hakların değeri tespit edildiği için gelir yaklaşımı kullanılmıştır. T1 ve T1-A Giriş Blok için gelir yaklaşımı yöntemi ile proje değeri hesaplandığından arsa değeri takdir edilmemiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak; ilgili belediyesinde yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı, parsel üzerinde inşai faaliyetlerin devam ettiği görülmüştür. Yerinde yapılan incelemeler ve Egeyapı Avrupa'dan alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %66,00 civarında olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

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

Rapora konu parsel üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen kullanım alanına yönelik toplam inşaat alanı **9.542,17 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 5-D' dir. Taşınmazların, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde kaliteli ve standart üzeri maliyetlerle üretileceği görülmüştür.

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

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

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

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

Pozitif şerefiye farkını bu proje özelinde ayrıca etkileyen bir diğer unsur ise inşaata başlama ve yapım sözleşmelerinin daha güncel tarih içerisinde yer alması sebebiyle birim maliyet düzeltmesinde daha fazla oranda etkili olmasıdır. Ayrıca projede yer alacak birimlerde üst segment ve yüksek kalite malzemelerin kullanılacak olması standart maliyetlerin üzerinde bir maliyet kalemi oluşturacaktır.

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

Yapı Birim Maliyeti Takdiri	
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete	
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri	
Yapı Sınıfı	**5-D**
Birim Maliyet (TL/m^2)	**₺26.800**

Değerleme Tarihine Göre (30.09.2024) Güncelleme	
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	63,47%
12 Aylık Ortalamalara Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	60,55%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	62,01%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	49,38%
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	38,93%
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	44,16%

Değişimlerin Ortalaması %	53,08%
Mart-Eylül için Aylık Değişim Oranı (7/12)	0,583
Yapı Birim Maliyeti Değişimi %	30,96%
Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺35.099**

Proje Özelinde Güncelleme	
Güncel piyasa verileri Pozitif Şerefiye Farkı %	5%
Yapı Birim Maliyetleri (TL/m^2)	₺36.853,49

Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m^2)	**₺36.850**

[1]Diğer taraftan önemli bir belirleyici unsur olarak, piyasada yüklenici/geliştirici konumunda bulunan inşaat firmalarıyla yapılan görüşmelerde, proje büyüklüğü, kapsamı, niteliği, sosyal ve ortak alanların varlığı, malzeme kalitesi gibi değerlemeye konu projeye benzer şekilde anlatımla yaklaşık maliyet bilgisi edinilmiştir. Proje özelinde edinilen bu bilgi ve deneyimlenen standart dikey konut projelerinde güncel piyasa yapı birim maliyetlerinin yaklaşık olarak asgari 750-800 $/m^2 den başladığı yatay mimari konut projelerinde ise asgari %10 ve üzerinde ekstra maliyet oluşabilmektedir. Bu kalemler birçok farklı ve majör etkene göre 3-4 kat ve üzeri birim maliyetlere kadar çıkabildiği gözlemlenmiştir.

Yukarıda yapılan açıklamalar ve kabuller neticesinde yapı birim maliyeti ortalama **36.850 TL/m^2** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

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

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

Genel İnşaat Maliyeti Kalemleri ve Toplam Maliyet Ağırlıkları		
1-Kaba İnşaat Maliyeti	**Maliyet Ağırlığı** (% Aralık)	
Projelendirme	1,5	2,0
Şantiye Kurulumu	1,5	2,0
Hafriyat	0,5	1,0
İş Makineleri	1,5	2,0
Beton Demir	20,0	25,0
Su Yalıtımı ve Drenaj	1,0	1,5
Duvar	3,5	4,0
Çatı	6,0	7,0
Kaba İşler Toplam	**35,5**	**44,5**
Ortalama:	**40**	
2-İnce İnşaat Maliyeti	**Maliyet Ağırlığı** (% Aralık)	
Dış Cephe	5,0	7,0
Isıtma ve Soğutma	3,0	4,0
Şap	1,0	1,5
Seramik	3,0	3,5
Mermer	2,5	3,0
Elektrik	1,0	1,5
Sıva ve Boya	3,5	4,5
Alçıpan	2,0	3,0
Pencere	4,5	6,0
Parke	3,0	4,0
Kapılar	4,5	5,5
Ahşap İşleri ve Dolap	4,0	4,5
Ankastre	1,0	2,0
Ortak Alanlar ve Havalandırma	0,5	1,0
Balkon ve Korkuluk	1,0	1,5
Peyzaj	3,0	5,0
İnce İşler Toplam	**42,5**	**57,5**
Ortalama:	**50**	
3-Diğer Maliyetler	**Maliyet Ağırlığı** (% Aralık)	
Proje süresince Düzenli Aylık Giderler	8,0	9,0
Kamu Resmi Ödemeleri (Haç, Abonelik, Denetim)	1,0	2,0
	9,0	**11,0**
Ortalama:	**10**	
Genel Toplam:	**100**	

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ 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: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

(a) 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.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Parsel üzerine yapılması öngörülen proje geliştirme bilgileri aşağıda detaylandırılmış ve nakit akışları aşağıda verilmiştir.

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

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

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığı türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

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

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

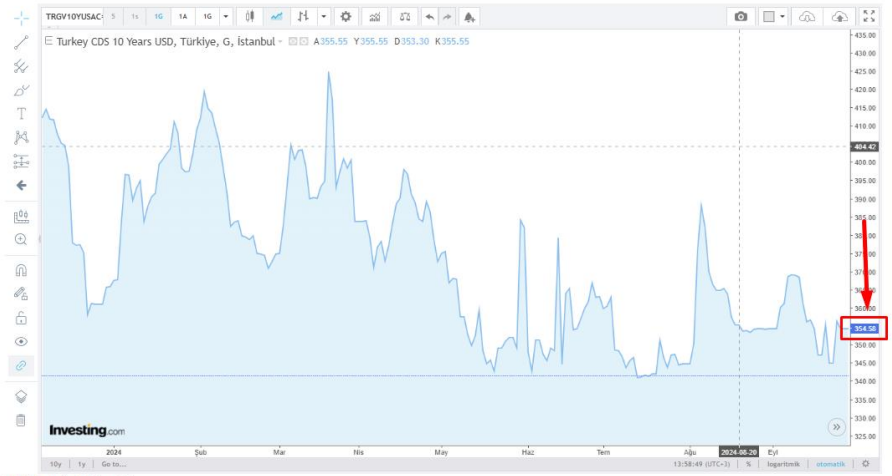
2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları doğrultusunda uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin projelendirme, imalat, tamamlanma ve pazarlama süreçlerinin 2-5 yıl aralığında olacağı geliştirici tarafından belirtilmiş, söz konusu projelerin inşaat alanı, yapı kalitesi ve kullanılan malzemeler, piyasada satış kabiliyeti vb. özellikleri göz önünde bulundurularak bu süreler olağan kabul edilmiştir. Bu sebeplerden ötürü risksiz getiri oranı olarak 2 ve 5 yıllık devlet tahvillerinin değerleme tarihi itibarıyla son üç yılı içeren ortalamalarına bakılmış, 2 yıllık devlet tahvili ortalaması yaklaşık %29,0 ve 5 yıllık devlet tahvili ortalaması ise yaklaşık %24,0 civarında bir getiriye sahip olduğu görülmüştür. Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında INA'da kullanılan proje süresi de dikkate alınarak risksiz getiri oranının %30 alınması uygun görülmüştür.

Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projelerin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. Bu durumlar neticesinde söz konusu proje için yaklaşık ortalama %3 risk primi belirlenmiştir. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir.

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

TRGV5YUSAC=R Genel Bakış

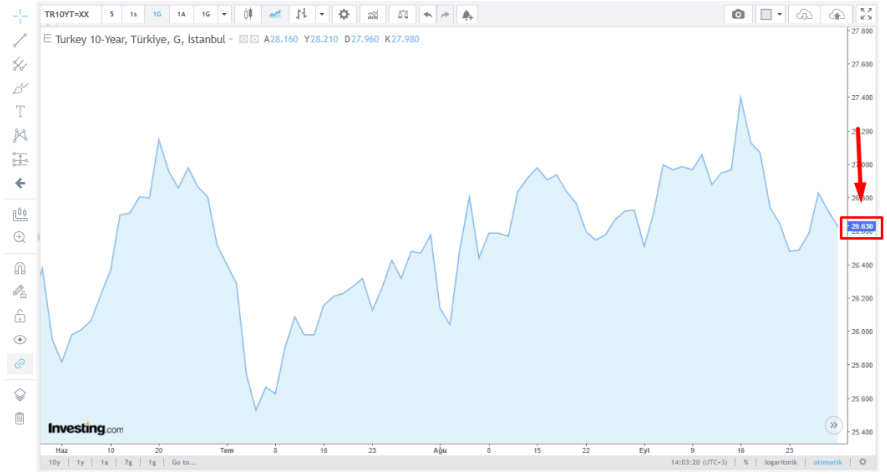
TRGV10YUSAC=R Genel Bakış



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

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

Türkiye 10 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri



TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

Türkiye 5 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri

TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

Türkiye 2 Yıllık Tahvil Faizi Canlı Grafikleri

TradingView Tarafından Sağlanmaktadır

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde tadilat ruhsatına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak müşterinin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bölümlerden değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışları dikkate alınmıştır.

Değerleme günü itibariyle proje bilgileri esas alındığında, T1 ve T1-A Giriş Blokların inşaat tamamlanma oranı %66,00dır. Kalan inşaatın ise 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat birim maliyeti piyasa araştırmaları doğrultusunda 2025 yılı için 53.432,00-TL olarak kabul edilmiştir.

T1 ve T1-A Giriş Blok'ların bir bütün olarak satışı için 23.06.2023 tarihinde alıcı firma ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme bedeli KDV Hariç 725.000.000 TL olup, bunun %30'unun peşin, kalan kısmının ise 22 ay boyunca eşit taksitler halinde ödenmesi öngörülmüştür. Gelir öngörüleri yapılırken işbu sözleşme ve ödeme planı dikkate alınmıştır.

Güncel tarihli baz alınan yapı birim maliyeti ortalama 36.850, TL/m^2 olarak alınmasına kanaat getirilmiş ve belirlenen bu birim maliyet değeri içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı işleri ve müteahhit karı vb. de dikkate alınmıştır.

Proje değerleme tarihi itibarıyla mevcutta %66,00 inşaat seviyesinde olup 2025 yılı içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür. Güncel tarih için belirlenen yapı birim maliyeti 1. yılın sonunda %45'lik artış ile 51.765,00 TL/m^2 olarak öngörülmüştür.

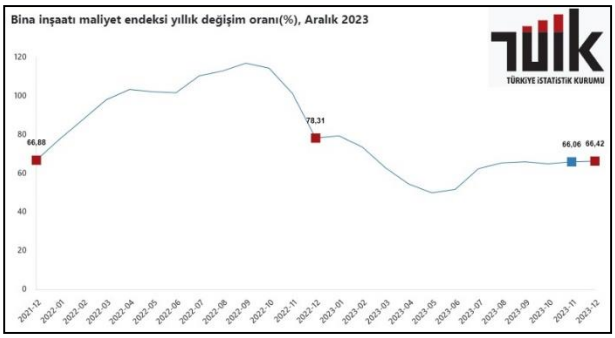
Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan 'Bina İnşaatı Maliyet Endeksi' verilerine göre 2024 yılı Eylül ayında gerçekleşen artış oranı bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık %60,55 aylık ise %2,20 dir.

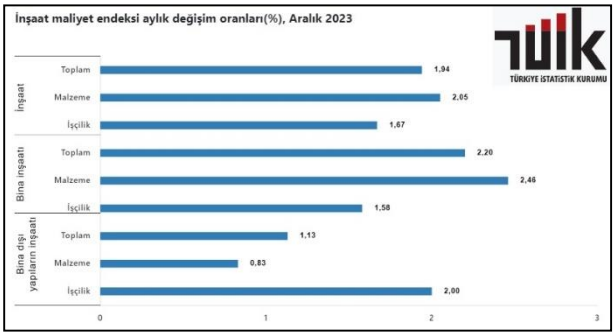
Yıllık bazda bakıldığında inşaat maliyet endeksinin durağanlaşma yönünde olduğu, radikal azalış veya artış sergilemediği görülmektedir. Özellikle 2022 yılında küresel anlamda yaşanan enflasyon artışının etkisiyle döviz kurunda da yaşanan değişim sebebiyle ülkemizde ciddi artışlar yaşanmış, sonrasında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

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

Diğer taraftan TUİK İnşaat Maliyet Endeksi On iki aylık ortalamalara göre değişim oranları son yedi yıllık verileri uç değerler çıkarılarak incelendiğinde yaklaşık ortalama %32,61 değişim görülmektedir. (Uç değerler sarı ile işaretlenmiştir.)

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





Yıllar	Değişim oranı (%)
2017	15,63
2018	26,26
2019	16,77
2020	12,49
2021	41,34
2022	103,32
2023	63,04
Ortalama	32,61

Emlak Konut A.Ş ile yapılan sözleşmeye istinaden toplam hasılatın %35,01'i Emlak Konut, %64,99'unun yüklenici payı olduğu bilinmektedir. Yüklenici payı olan %64,99'luk kısmın yükleniciler arasında imzalanan sözleşmeye istinaden EGEYAPI AVRUPA hissesine ve müşterinin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bölümlerden değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre EGEYAPI AVRUPA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmı %52 sözleşmesinden kaynaklanan haklarının net bugünkü değeri **-9.162.000,00 TL**'dir olarak hesaplanmıştır.

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

Proje Geliştirme Tablosu	
Ruhsat Alanı (m2)	9.542,17
Satılabilir Dükkan Alanı (m2)	6.975,70
Toplam İnşaat Alanı (m2)	9.542,17
İnşaat Tamamlanma Oranı	66%
Kalan İnşaat Oranı	34%

Dönemler	0	1	Toplam
	Gerçekleşen	30.09.2025	
Satış Tam. Oranı (Dükkan)	68,2%	31,8%	100,00%
Satılan m^2	4.756,16	2.219,54	
Fiyat Artışı	0%	0%	
m^2 Fiyatı	₺103.932,22	₺103.932,22	
Hasılat	₺0,00	₺230.681.818,18	₺230.681.818,18
Yüklenici Hasılat Oranı (%64,99)	₺0,00	₺149.920.113,64	₺149.920.113,64
Ege Yapı Avrupa Hasılat Oranı (%52)	₺0,00	₺77.958.459,09	₺77.958.459,09
İnşaat Tamamlanma Oranı	66%	34%	100,00%
İnşaat Maliyet Artışı		45%	
m^2 maliyet		₺53.432,50	
Toplam İnşaat Gideri	₺0,00	₺173.353.079,50	₺173.353.079,50
Ege Yapı Avrupa İnşaat Gideri	₺0,00	₺90.143.601,34	₺90.143.601,34
Net Nakit Akışı	₺0,00	-₺12.185.142,25	-₺12.185.142,25
İskonto Katsayısı	1,00	0,33	
Net Bugünkü Değer	**₺0,00**	**-₺9.161.761,09**	**-₺9.161.761,09**

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bağımsız bölümlerden değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış olup, projenin değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri net bugünkü değeri -**9.162.000,00-TL'dir**.

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu proje için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25-%35 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı büyük oranda tamamlanmış olan CER İstanbul Projesinin boş arsa değeri hesaplanmamış olup, projede yer alan T1 ve T1-A Giriş blokların için EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payına düşen proje değeri hesaplanmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu projenin mevcut durumu dikkate alındığında, tadilat ruhsatına ve eklerine uygun şekilde inşasına devam edilmesi ve tamamlanmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışması İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan CER İstanbul Projesi'nde konumlu T1 ve T1-A Giriş bloklar için yapılmıştır. Değerleme günü itibariyle bloğun mevcut durumu üzerinden çalışma gerçekleştirilmiştir.

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken T1 ve T1-A Giriş blokların bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı ile bölgedeki emsallere göre dükkan değerleri tespit edilmiş olup nihai değer gerçekleşen satış fiyatı üzerinden Proje geliştirme analizi ile de 2384 ada 7 parselde konumlu CER İstanbul Projesi içerisinde yer alan T1 ve T1-A Giriş blokların proje değerinden EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payına düşen hakların değerlemesi yapıldığı için Gelir yaklaşımı altında nakit akışı ile tespit edilen değer rapor değeri olarak kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda yer alması

Δ Olumsuz Özellikler

- Kat irtifakının terkin edilmiş olması

Δ Fırsatlar

- Tercih edilen bir bölge olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

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

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

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, mevcut aşamada proje için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Projede yer alan bağımsız bölümlerin tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır.

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

Proje ile ilgili, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu projenin yer aldığı parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup, hali hazırda parsel üzerinde konut ve yaşam merkezi projesi bulunmakta ve inşası devam etmektedir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin (GYO Tebliğ) 22. maddesi 1. fıkrasının (ç) bendinde "(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." hükmü ile GYO Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan "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." hükmü kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsaların üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilmekte olup gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirecekleri projelerin gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, müşteri talebine istinaden İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyasbey Mahallesi, 2384 Ada 7 parsel üzerinde inşa edilen CER İstanbul Projesi T1 Blok'un EGEYAPI AVRUPA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. payına düşen ve müşteri talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarının net bugünkü değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Hak Değerleme Raporu'dur.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Müşteri'nin talebi üzerine ön satışı gerçekleşmiş bölümlerden değerleme tarihinden önce yapılan tahsilatlar hesaplama dışı bırakılmış ve projenin sadece değerleme tarihinden sonra üreteceği nakit akışlarına göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının değeri **-9.162.000,00** TL'dir.

DEĞER DETAYI	TOPAM DEĞER TL
Projenin Mevcut Durumuna Göre Egeyapı Avrupa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sözleşmeden Kaynaklanan Haklarının KDV Hariç Piyasa Değeri (Gerçekleşecek Hasılat-Gerçekleşecek Maliyet)	**-₺9.162.000,00**

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

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi,

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

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Mimari Proje

Δ Yönetim Planı

Δ İnşaat Satış Sözleşmeleri

Δ İnşaat Sigorta Poliçeleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

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